

Załącznik nr 3
do Zarządzenia Zastępczego nr 1/2021
Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11 października 2021 r.

Tekst ujednoczony¹

GMINA DŁUGOŁĘKA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka



Część B

Kierunki zagospodarowania przestrzennego

Załącznik nr 3 do Uchwały Nr XXXII/496/14

Rady Gminy Długołęka z dnia 22 maja 2014 r.

**w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka**

¹ Zmiana wprowadzona Zarządzeniem Zastępczym nr 1/2021 Wojewody Dolnośląskiego z dnia 11 października 2021 r. została wyróżniona kolorem niebieskim.



Zawartość

1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów.....	6
1.1. Wytyczne projektowe	6
1.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy.....	8
1.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów.....	9
2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk.....	27
2.1. Obszary Natura 2000	27
2.2. Pomniki przyrody	28
2.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego	28
2.4. Obszary objęte prawnymi formami ochrony na podstawie przepisów odrębnych	29
2.5. Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody.....	31
2.6. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego.....	31
2.7. Uzdrowiska	33
3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.....	34
3.1. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej.....	34
3.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej.....	37
3.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego.....	39
3.4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków.....	41
3.5. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków	41
3.6. Strefa ochrony zabytków archeologicznych	42
3.7. Zabytkowe cmentarze	42
3.8. Zabytkowe parki	42
4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.....	43
4.1. Układ drogowy	43
4.2. Układ kolejowy	50
4.3. Zaopatrzenie w wodę.....	51



4.4. Odprowadzanie ścieków komunalnych	52
4.5. Gospodarka odpadami.....	53
4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną.....	54
4.7. Zaopatrzenie w gaz.....	57
4.8. Zaopatrzenie w ciepło	58
4.9. Telekomunikacja	58
4.10. Transport produktów naftowych	59
5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym.....	59
6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym	60
7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej	61
7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych	61
7.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości	61
7.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m ² oraz obszary przestrzeni publicznej	62
7.4. Obszary przestrzeni publicznej	62
8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne	63
9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (szczególnego zagrożenia powodzią) i osuwania się mas ziemnych.....	64
10. Obiekty lub obszary dla, których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny	65
11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	65
12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.....	65
13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	65



Cele, zadania i kierunki polityki przestrzennej gminy

Głównym celem studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka jest określenie polityki przestrzennej gminy z uwzględnieniem elementów środowiska przyrodniczego, uwarunkowań społeczno – gospodarczych oraz potrzeb rozwojowych mieszkańców gminy.

Polityka przestrzenna gminy stanowi jeden z elementów całego procesu rozwoju gospodarczego jednostki samorządu terytorialnego. Dlatego też cele polityki przestrzennej gminy Długołęka powinny być zbieżne z celami określonymi w dokumentach strategicznych obejmujących gminę Długołęka.

Zgodnie z założeniami do strategii rozwoju gminy, główne zadania polityki przestrzennej gminy Długołęka można sformułować następująco:

- regulacja procesów inwestycyjnych związanych z migracjami ludności z miasta Wrocławia,
- przygotowanie terenów inwestycyjnych w celu pozyskania strategicznych inwestorów - wejście na teren gminy inwestorów strategicznych z dużym potencjałem kapitałowo-rynkowym, zapewniających stabilne miejsca pracy w sferze produkcyjnej;
- przygotowanie terenów inwestycyjnych dla rozwoju stabilnego i nowoczesnego sektora tzw. małych i średnich przedsiębiorstw,
- kreowanie lokalnych przestrzeni publicznych przyspieszających integrację gminnej społeczności lokalnej,
- zabezpieczenie rezerw terenowych pod budowę bezpiecznych i nowoczesnych dróg o wysokich parametrach technicznych,
- pełne zwodociągowanie gminy;
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej – zapewnienie oczyszczania wszystkich ścieków wytwarzanych na terenie gminy oraz bezpieczny rozwój gospodarki osadowej. Rozwój sieci wodociągowej, budowa nowych stacji uzdatniania wody,
- modernizacja sieci elektroenergetycznej - zapewnienie dostaw energii elektrycznej w pełni zabezpieczającej potrzeby mieszkańców jak i potencjalnych inwestorów; zbudowanie nowoczesnej, o niskim stopniu awaryjności infrastruktury elektroenergetycznej,



- rozwój sieci gazowej - zbudowanie kompleksowej przewodowej sieci gazowej, odpowiadającej potrzebom gospodarstw domowych i potencjalnych inwestorów;
- przygotowanie terenów rekreacyjnych dla rozwoju bazy turystycznej i rekreacyjnej odpowiadającej potrzebom turystyki weekendowej i agroturystyki,
- wspieranie rozwoju konkurencyjnego i ekologicznego rolnictwa, ukierunkowanego na potrzeby rynku aglomeracji wrocławskiej poprzez ochronę gleb klas I-III w lokalizacjach o optymalnych warunkach dla rozwoju rolnictwa,
- kreowanie pozytywnego dla mieszkańców, inwestorów i turystów wizerunku gminy oraz podejmowanie strategicznych inwestycji w sferze produkcji, tworzących stabilne miejsca pracy.

Analiza istniejących uwarunkowań rozwoju gminy, a w szczególności jej obecnego zagospodarowania przestrzennego, sytuacji społeczno – ekonomicznej, wyposażenia w infrastrukturę techniczną wykazuje potrzebę aktualizacji polityki przestrzennej gminy realizowanej przez część kierunkową studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Aktualizacja pozwoli na utrzymanie dynamicznego tempa rozwoju gospodarczego gminy oraz przyczyni się do poprawy jakości życia jej mieszkańców.



1. Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenów

1.1. Wytyczne projektowe

1. W obszarach wszystkich stref, stosownie do potrzeb mieszkańców gminy dopuszcza się możliwość realizacji inwestycji celu publicznego takich jak:
 - wydzielanie gruntów pod drogi publiczne i drogi wodne, budowa i utrzymywanie tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego (w tym tras rowerowych),
 - wydzielenie gruntów pod linie kolejowe oraz ich budowa i utrzymanie;
 - budowa i utrzymywanie ciągów drenażowych, przewodów i urządzeń służących do przesyłania płynów, pary, gazów i energii elektrycznej niskiego i średniego napięcia, a także innych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z tych przewodów i urządzeń;
 - budowa i utrzymywanie publicznych obiektów, urządzeń i sieci służących do zaopatrzenia ludności w wodę,
 - budowa i utrzymywanie publicznych obiektów, urządzeń i sieci służących do przesyłania, oczyszczania, odprowadzania ścieków oraz prowadzenia gospodarki osadowej
 - budowa oraz utrzymywanie obiektów i urządzeń służących ochronie środowiska, zbiorników i innych urządzeń wodnych służących zaopatrzeniu w wodę, regulacji przepływów i ochronie przed powodzią, a także regulacja i utrzymywanie wód oraz urządzeń melioracji wodnych, będących własnością Skarbu Państwa lub jednostek samorządu terytorialnego;
2. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego:
 - dla wszystkich terenów wskazanych w studium dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego, zagospodarowania terenów.
 - dla wszystkich terenów wskazanych w studium dopuszcza się możliwość zachowania dotychczasowego przeznaczenia terenu zgodnego z aktualnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego według stanu na dzień uchwalenia studium.
3. Tereny komunikacji samochodowej wyznaczono dla dróg o klasach technicznych: S, GP oraz G, węzłów komunikacyjnych i miejsc obsługi podróżnych. Granice terenów komunikacji samochodowej oznaczono schematycznie i ich przebieg może ulec zmianie na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Niezależnie od terenów komunikacji samochodowej na rysunku



studium oznaczono cały układ drogowy gminy Długołęka uwzględniający drogi klas technicznych: L, Z, G, GP oraz S.

4. Podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi.
5. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się zachowanie rezerwy terenów pod drogi jak terenów rolnych lub terenów zieleni naturalnej.
6. Wprowadza się zakaz lokalizowania przedsięwzięć, których użytkowanie będzie skutkować uciążliwościami wykraczającymi poza teren, do którego prowadzący działalność ma tytuł prawny, spowodowanymi przez: hałas, wibrację, zakłócenia elektryczne i promieniowanie lub przekroczeniem zanieczyszczenia powietrza, wody i gleby ponad dopuszczalny poziom określony przepisami prawa, z wyłączeniem systemu komunikacji i infrastruktury technicznej stanowiących inwestycje celu publicznego. Wyżej wymieniony zakaz nie dotyczy terenów funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2).
7. Dla wszystkich terenów funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1) dopuszcza się lokalizację uzupełniającej funkcji mieszkaniowej zgodnie z dotychczasowym użytkowaniem bądź z treścią miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących do dnia uchwalenia studium (studium dopuszcza kontynuację w nowych MPZP terenów oznaczonych w planach oznaczeniem U/MN, MNU, itd.)
8. Dla terenów rolnych (R) dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy gospodarczej i hodowlanej wyłącznie zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uchwalonymi do dnia uchwalenia niniejszego studium.
9. W ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się doprecyzowanie i zawężenie przeznaczenia terenu – np. uwzględnienie dla części danego obszaru tylko jednego z kierunków zagospodarowania dopuszczonych w studium.
10. Dla obszarów oznaczonych na rysunku studium jako „minimalny obszar zmiany MPZP” uchwała o przystąpieniu do zmiany MPZP musi obejmować co najmniej teren we wskazanych na rysunku granicach. Wyjątek od tej reguły stanowią tereny pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia inwestycji celu publicznego.
11. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się również korektę wskaźników podanych w studium o nie więcej niż 20%.



12. W przypadku utraty statusu terenu zamkniętego dla całości lub części poligonu wojskowego zlokalizowanego w obrębie Pasikurowice dopuszcza się zmianę przeznaczenia otwartych terenów na tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1)

13. Za zgodne z ustaleniami studium uważa się ponadto:

- zalesienie terenów rolnych nie wskazanych w studium do zalesienia
- wprowadzenie zieleni ściąpnej na terenach rolnych
- realizację urządzeń służących zapobieganiu klęsce powodzi i urządzeń melioracyjnych, prowadzących do nawodnienia lub odwodnienia gruntów rolnych i odprowadzania wód deszczowych z terenów zainwestowania.
- realizację urządzeń i sieci infrastruktury technicznej w każdym terenie
- realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych na gruntach rolnych

14. Na obszarze całej gminy zakazuje się lokalizacji farm wiatrowych oraz biogazowni. Na obszarze gminy Długołęka nie wyznacza się obszarów produkcji odnawialnych źródeł energii.

15. Obiekty mieszkaniowe lub mieszkalne o których mowa w dalszej części studium, to takie które są przeznaczone na stały pobyt ludzi.

1.2. Struktura funkcjonalno – przestrzenna gminy

W oparciu o analizę struktury przestrzennej i obecnego zagospodarowania gminy w części Uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego, oraz potencjał terenów, zdefiniowano kierunki zagospodarowania dla poszczególnych obszarów.

Ze względu na zróżnicowaną specyfikę, obszar gminy podzielono wg obrębów na trzy części, dla których określono osobno kierunki i wskaźniki dotyczące nowej zabudowy.

- A. Obręby: Ramiszów, Prusowice, Szczodre, Domaszczyn, Długołęka, Mirków, Kielczów, Wilczyce, Kielczówek, Brzezia Łąka, to tereny wymagające w największym stopniu regulacji (ograniczenia) chaotycznie rozlewającej się zabudowy mieszkaniowej. Z drugiej strony, proponuje się szereg nowych terenów przeznaczonych na aktywność gospodarczą (usługi, przemysł).
- B. Obręby: Siedlec, Godzieszowa, Tokary, Bukowina, Pasikurowice, Bąków, Bierzyce, Budziwojowice, Łosice, Dąbrowica, Dobroszów, Byków, Borowa, Kamień, Bielawa, Piecowice, Śliwice, Pietrzykowice, Łozina, obejmują tereny przeznaczone co do zasady do kontynuacji istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem rozszerzonej oferty terenów aktywności gospodarczej.



W poszczególnych wsiach przewidziano uzupełnienia terenów przeznaczonych pod zabudowę, w ograniczonym zakresie, w celu uporządkowania struktury zabudowy i uczynienia granic ośrodków.

- C. Obręby: Krakowiany, Węgrów, Skąpa, Zaprzężyn, Kępa, Jaksonowice, Michałowice, Januszkowice, Stępin, Raków, Oleśniczka, Kątna, to tereny, które wskazano do ochrony walorów krajobrazowych i historycznej struktury zabudowy, co skutkować będzie największym w stosunku do pozostałych obszarów ograniczeniem nowej zabudowy.

W ramach tych obrębów dokonano niewielkich korekt granic terenów wskazanych pod zabudowę, uzupełniając oczywiste luki i uczyniając granice, jednak przy zachowaniu zasady minimalizacji obszarów zabudowy.

Biorąc pod uwagę obiektywny, trwający cały czas proces migracji ludności z miasta Wrocław, w aspekcie zabudowy mieszkaniowej koncentrowano się w dużej mierze na uregulowaniu i – w pewnym zakresie – ograniczeniu „rozlewania się” zabudowy mieszkaniowej. Z drugiej strony, mając na uwadze planowane strategiczne kierunki rozwoju gospodarczego gminy Długołęka jak i uwarunkowania lokalizacyjne i komunikacyjne, położono nacisk na rozwój terenów przeznaczonych pod szeroko pojętą aktywność gospodarczą (usługi, przemysł, składy). Wskazano w szczególności tereny przeznaczone głównie pod usługi (z wykluczeniem zabudowy przemysłowej), oraz tereny przeznaczone pod zabudowę przemysłu na których dopuszcza się również lokalizowanie usług.

1.3. Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów

Poniżej opisano kierunki zagospodarowania wskazane dla poszczególnych terenów. W ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się doprecyzowanie i zawężenie przeznaczenia terenu – np. uwzględnienie dla części danego obszaru tylko jednego z kierunków zagospodarowania dopuszczonych w studium.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się również korektę wskaźników podanych w studium o nie więcej niż 20%.



1.3.1. Obszar oznaczony jako „obszar pola golfowego”

Teren funkcji sportowo – rekreacyjnej oraz tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych położone w południowej części obrębu „Brzezia Łąka”, w granicach obszaru Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” (PLH0020081) dodatkowo oznaczono jako „obszar pola golowego”. Na obszarze tym dopuszcza się jedynie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z obsługą pola golfowego. Za zgodne z wiodącą funkcją terenów uznaje się lokalizację nieuciążliwych obiektów usługowych i sportowo-rekreacyjnych z wykluczeniem trwałej zabudowy. Zakazuje się utrudniania spływu wód, trwałego zmieniania stosunków wodnych i pogorszenia stanu środowiska przyrodniczego, w tym niszczenia siedlisk chronionych w ramach sieci Natura 2000.



1.3.2. Kierunki, parametry i wskaźniki

Dla obrębów: Ramiszów, Prusowice, Szczodre, Domaszczyn, Długołęka, Mirków, Kielczów, Wilczyce, Kielczówek, Brzezia Łąka, ustala się:

Opis na rysunku Studium	Kierunki zagospodarowania	Wskaźniki
<p>Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych • dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych • dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na terenach zabudowy już istniejącej • wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami aktywności gospodarczych • kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym • budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów • kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów • uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu • minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 25% • minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy szeregowej: 200 m² ○ dla zabudowy bliźniaczej 500 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700 m² • optymalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy szeregowej: 250 – 400 m² ○ dla zabudowy bliźniaczej 600 – 800 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 1000 – 2000 m² • minimalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny ○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej • optymalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ obiekty mieszkaniowe: 2 – 2,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny ○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
<p>Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej • lokalizacja uzupełniającej zabudowy wielorodzinnej – maksymalnie 4 lokale mieszkalne • lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych • dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych – nie dotyczy obiektów sakralnych • dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na 	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu • minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 25% • minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy szeregowej: 200 m² ○ dla zabudowy bliźniaczej 500 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700 m² • optymalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy szeregowej: 250 – 400 m² ○ dla zabudowy bliźniaczej 600 – 800 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 1000 – 2000 m² • minimalne wskaźniki parkingowe:



	<p>terenach zabudowy już istniejącej</p> <ul style="list-style-type: none">• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami aktywności gospodarczych• kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">○ 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym jednorodzinny)○ 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym wielorodzinnym)○ Obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej• optymalne wskaźniki parkingowe:○ obiekty mieszkaniowe: 2 – 2,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej○ obiekty szkolne: 10 - 25 miejsc parkingowych na 10 izb lekcyjnych
Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym (MN3)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o charakterze rezydencjonalnym• dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy• kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 10 m powyżej poziomu terenu• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 45%• minimalna powierzchnia działki budowlanej: 2000 m²• optymalna powierzchnia działki budowlanej: 3000 m²• minimalne wskaźniki parkingowe: 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny
Tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy usługowej• lokalizacja nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej i składowej• dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 16 m powyżej poziomu terenu• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 10%• optymalne wskaźniki parkingowe:○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 - 4 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m²



	<ul style="list-style-type: none">• dla obszarów oznaczonych szrafem na rysunku studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²• dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<p>powierzchni biurowej</p> <ul style="list-style-type: none">• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy produkcyjnej i składowej (dopuszcza się lokalizację inwestycji uciążliwych)• lokalizacja zabudowy usługowej• dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi• dla obszarów oznaczonych szrafem na rysunku studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 16 m powyżej poziomu terenu (dopuszcza się możliwość lokalizacji wyższych obiektów związanych z procesami technologicznym specyficznymi dla danej aktywności gospodarczej)• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 5%• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 - 4 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji rolno-produkcyjnej (RP)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy produkcyjnej i składowej związanej z produkcją rolną• lokalizacja zabudowy usługowej związanej z produkcją rolną• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi	Nie ustala się



	<p>terenów</p> <ul style="list-style-type: none">uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	
Tereny funkcji usług publicznych (UP)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja zabudowy usług publicznych takich jak szkoły, internaty, szpitale, przychodnie, urzędy, żłobki, domy pomocy społecznej, placówki szkolno – wychowawcze, świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, muzeadopuszcza się lokalizację usług kultu religijnego (sakralnych)uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">maksymalna wysokość zabudowy: 18 m powyżej poziomu terenu (dopuszcza się wprowadzanie dominant o większej wysokości dla obiektów sakralnych)minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 25%optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowejminimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji urzędzeń obsługi infrastruktury technicznej (IT)	<ul style="list-style-type: none">kontynuacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy urzędzeń obsługi infrastruktury technicznejmożliwość lokalizacji obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury inżynierskiej, z zakresu: zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, gospodarki osadowej, hydrografii, elektroenergetyki, energetyki ciepłej, gazownictwa, składowania i odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz telekomunikacji	Nie ustala się
Tereny komunikacji samochodowej (KS)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja dróglokalizacja węzłów drogowychlokalizacja miejsc obsługi podróżnych i stacji benzynowychlokalizacja funkcji bezpośrednio sąsiadującej (przyległej) w przypadku zajęcia przez węzeł lub drogę mniejszej powierzchni niż przewidziano na rysunku studium	Nie ustala się
Tereny parku Szczodre (SZ)	<ul style="list-style-type: none">zachowanie historycznego układu przestrzennegodostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennejlokalizacja zabudowy usługowejlokalizacja urzędzeń sportu i rekreacjilokalizacja pól biwakowych i pól kempingowychlikwidacja obiektów dysharmonizującychdopuszcza się lokalizację obiektów małej architekturybudowa dróg dojazdowych niezbędnych do obsługi terenówkompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury	<ul style="list-style-type: none">minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 40%



	<p>technicznej niezbędnej do obsługi terenów</p> <ul style="list-style-type: none">uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	
Tereny funkcji sportowo – rekreacyjnej (SR)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja urządzeń sportu i rekreacjilokalizacja pól biwakowych i pól kempingowychdopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej służącej obsłudze terenów rekreacyjno - sportowych oraz świetlic wiejskichdopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%
Tereny funkcji ogrodów działkowych (ZD)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja i utrzymanie ogrodów działkowychdopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 70%
Tereny funkcji zieleni urządzonej (ZU)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja parków, skwerów i terenów rekreacyjnychmodernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenuzachowanie, remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanychlokalizacja obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%
Tereny cmentarzy (ZC)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja cmentarzydopuszcza się lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych służących obsłudze cmentarzautrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenówuwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej	Nie ustala się
Tereny wód powierzchniowych (W)	<ul style="list-style-type: none">lokalizacja zbiorników wodnychtereny wyłączone spod zabudowy	Nie ustala się
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		
Tereny lasów (LS)	<ul style="list-style-type: none">utrzymanie i bezwzględna ochrona istniejących lasów,nowe zalesienia na terenach wskazanych do rozwoju funkcji,utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebochronnej, wodochronnej i klimatochronnej <p>zagospodarowanie lasów powinno być zgodne z planami urzędzenia lub planami ochrony</p>	
Tereny rolne z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej (RZ)	<ul style="list-style-type: none">kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolnamożliwość lokalizowania zabudowy zagrodowejochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymiwzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz glebdopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnychmożliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	



	<ul style="list-style-type: none"> • wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa zagrodowa, obiekty hodowlane oraz zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) • wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej <p>Dla zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 10000 m²</p>
Tereny rolne (R)	<ul style="list-style-type: none"> • kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolna • ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi • wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb • wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) • dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych • wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny
Tereny łąk i pastwisk (Ł)	<ul style="list-style-type: none"> • utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów • kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja łąk i pastwisk • ochrona obszarów zmeliorowanych – utrzymanie w dobrym stanie rowów melioracyjnych • dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych • wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) • wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren łąk i pastwisk

Dla obrębów: Siedlec, Godzieszowa, Tokary, Bukowina, Pasikurowice, Bąków, Bierzyce, Budziwojowice, Łosice, Dąbrowica, Dobroszów, Byków, Borowa, Kamień, Bielawa, Piecowice, Śliwice, Pietrzykowice, Łozina, ustala się:

Opis na rysunku Studium	Kierunki zagospodarowania	Wskaźniki
Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem szeregowej • lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych • dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych • dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na terenach zabudowy już istniejącej • wprowadzanie zieleni izolacyjnej na 	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu • minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 25% • minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy bliźniaczej 400 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700m² • optymalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy bliźniaczej 400 – 600 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700 – 2000 m² • minimalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny



	<p>terenach styku z terenami aktywności gospodarczych</p> <ul style="list-style-type: none"> • kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym • budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów • kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów • uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> ○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej • optymalne wskaźniki parkingowe: ○ obiekty mieszkaniowe: 1,5 – 2,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny ○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
<p>Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN2)</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z wyłączeniem szeregowej • lokalizacja uzupełniającej zabudowy wielorodzinnej - maksymalnie 4 lokale mieszkalne • lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych • dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych • dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na terenach zabudowy już istniejącej • wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami aktywności gospodarczych • kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym • budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów • kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów • uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu • minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 35% • minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy bliźniaczej 400 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700m² • optymalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> ○ dla zabudowy bliźniaczej 400 – 600 m² ○ dla zabudowy wolnostojącej : 700 – 2000 m² • minimalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym jednorodinnym) ○ 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym wielorodzinnym) ○ Obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej • optymalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> ○ obiekty mieszkaniowe: 1,5 – 2,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny ○ obiekty mieszkaniowe wielorodzinne: minimum 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny ○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży ○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
<p>Tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem</p>	<ul style="list-style-type: none"> • lokalizacja zabudowy usługowej • lokalizacja nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej i składowej • dopuszcza się utrzymanie istniejących 	<ul style="list-style-type: none"> • maksymalna wysokość zabudowy: 16 m powyżej poziomu terenu • minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 10%



inwestycji uciążliwych (AG1)	<p>funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium</p> <ul style="list-style-type: none">• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi• dla obszarów oznaczonych szrafem na rysunku studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²• dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 - 4 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy produkcyjnej i składowej (dopuszcza się lokalizację inwestycji uciążliwych)• lokalizacja zabudowy usługowej• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi• dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium• dla obszarów oznaczonych szrafem na rysunku studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 16 m powyżej poziomu terenu (dopuszcza się możliwość lokalizacji wyższych obiektów związanych z procesami technologicznym specyficznymi dla danej aktywności gospodarczej)• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 5%• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 - 4 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²: 3 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej



Tereny funkcji usług publicznych (UP)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy usług publicznych takich jak szkoły, internaty, szpitale, przychodnie, urzędy, żłobki, domy pomocy społecznej, placówki szkolno – wychowawcze, świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, muzea• dopuszcza się lokalizację usług kultu religijnego (sakralnych)• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 18 m powyżej poziomu terenu (dopuszcza się wprowadzanie dominant o większej wysokości dla obiektów sakralnych)• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 25%• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji urzędzeń obsługi infrastruktury technicznej (IT)	<ul style="list-style-type: none">• kontynuacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy urzędzeń obsługi infrastruktury technicznej• możliwość lokalizacji obiektów, urzędzeń i sieci infrastruktury inżynierskiej, z zakresu: zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, gospodarki osadowej, hydrografii, elektroenergetyki, energetyki ciepłej, gazownictwa, składowania i odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz telekomunikacji• po rekultywacji zamkniętych składowisk odpadów tereny zrekultywowane można przeznaczyć pod aktywność gospodarczą, zieleni, tereny rekreacyjne	Nie ustala się
Tereny komunikacji samochodowej (KS)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja dróg• lokalizacja węzłów drogowych• lokalizacja miejsc obsługi podróżnych i stacji benzynowych• lokalizacja funkcji bezpośrednio sąsiadującej (przyległej) w przypadku zajęcia przez węzeł lub drogę mniejszej powierzchni niż przewidziano na rysunku studium	Nie ustala się
Tereny funkcji sportowo – rekreacyjnej (SR)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja urzędzeń sportu i rekreacji• lokalizacja pól biwakowych i pól kempingowych• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej służącej obsłudze terenów rekreacyjno - sportowych oraz świetlic wiejskich• dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury• dla obrębu Siedlec dopuszcza się lokalizację parku wiejskiego i funkcji zieleni urządzonej	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%



Tereny funkcji zieleni urządzonej (ZU)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja parków, skwerów i terenów rekreacyjnych• modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu• zachowanie, remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanych• lokalizacja obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%
Tereny cmentarzy (ZC)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja cmentarzy• dopuszcza się lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych służących obsłudze cmentarza• utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej	Nie ustala się
Tereny wód powierzchniowych (W)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zbiorników wodnych• tereny wyłączone spod zabudowy	Nie ustala się
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		
Tereny lasów (LS)	<ul style="list-style-type: none">• utrzymanie i bezwzględna ochrona istniejących lasów,• nowe zalesienia na terenach wskazanych do rozwoju funkcji,• utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebochronnej, wodochronnej i klimatochronnej zagospodarowanie lasów powinno być zgodne z planami urządzenia lub planami ochrony	
Tereny rolne z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej (RZ)	<ul style="list-style-type: none">• kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolna• możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej• ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi• wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb• dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych• możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym• wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa zagrodowa, obiekty hodowlane oraz zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych)• wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej Dla zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 4000 m²	
Tereny rolne (R)	<ul style="list-style-type: none">• kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolna• ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi• wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb• wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych)• dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych	



	<ul style="list-style-type: none"> wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny
Tereny łąk i pastwisk (Ł)	<ul style="list-style-type: none"> utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja łąk i pastwisk ochrona obszarów zmeliorowanych – utrzymanie w dobrym stanie rowów melioracyjnych dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren łąk i pastwisk

Dla obrębów: Krakowiany, Węgrów, Skąła, Zaprzężyn, Kępa, Jaksonowice, Michałowice, Januszkowice, Stępin, Raków, Oleśniczka, Kątna, ustala się:

Opis na rysunku Studium	Kierunki zagospodarowania	Wskaźniki
Tereny funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej (MN1)	<ul style="list-style-type: none"> lokalizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej lokalizacja zabudowy zagrodowej z wykluczeniem lokalizacji nowych obiektów hodowlanych o obsadzie powyżej 4 dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na terenach zabudowy już istniejącej wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami aktywności gospodarczych kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych 	<ul style="list-style-type: none"> maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu (w przypadku położenia na obiekcie na stoku wysokość mierzona od strony przystokowej) minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 35% minimalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> dla zabudowy bliźniaczej 400 m² dla zabudowy wolnostojącej : 700m² optymalna powierzchnia działki budowlanej: <ul style="list-style-type: none"> dla zabudowy bliźniaczej 400 – 600 m² dla zabudowy wolnostojącej : 700 – 2000 m² minimalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej optymalne wskaźniki parkingowe: <ul style="list-style-type: none"> obiekty mieszkaniowe: 1 – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji	<ul style="list-style-type: none"> lokalizacja zabudowy mieszkaniowej 	<ul style="list-style-type: none"> maksymalna wysokość zabudowy: 12 m



mieszkańciewej jednorodzinnej (MN2)	jednorodzinnej, z wyłączeniem zabudowy szeregowej <ul style="list-style-type: none">• lokalizacja uzupełniającej zabudowy wielorodzinnej - maksymalnie 4 lokale mieszkalne• lokalizacja uzupełniającej nieuciążliwej zabudowy aktywności gospodarczych• dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych - nie dotyczy obiektów sakralnych• dopuszcza się wprowadzanie różnorodnych form zieleni, terenów rekreacyjnych, stawów rekreacyjnych oraz innych terenów czynnych biologicznie zarówno na terenach nowoprojektowanej zabudowy jak i na terenach zabudowy już istniejącej• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami aktywności gospodarczych• kreowanie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	powyżej poziomu terenu (w przypadku położenia na obiekcie na stoku wysokość mierzona od strony przystokowej) <ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki budowlanej: 35%• minimalna powierzchnia działki budowlanej:<ul style="list-style-type: none">○ dla zabudowy bliźniaczej 400 m²○ dla zabudowy wolnostojącej : 700m²• optymalna powierzchnia działki budowlanej:<ul style="list-style-type: none">○ dla zabudowy bliźniaczej 400 – 600 m²○ dla zabudowy wolnostojącej : 700 – 2000 m²• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ 1 miejsce parkingowe na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym jednorodzinny)○ 1,5 miejsca parkingowego na 1 lokal mieszkalny (w budynku mieszkalnym wielorodzinny)○ Obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowe• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty mieszkaniowe: 1 – 2 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny○ obiekty mieszkaniowe wielorodzinne: minimum 1,5 miejsca parkingowe na 1 lokal mieszkalny○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy usługowej• lokalizacja nieuciążliwej zabudowy produkcyjnej i składowej• dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi• dopuszcza się lokalizację zabudowy usług publicznych• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu (w przypadku położenia na obiekcie na stoku wysokość mierzona od strony przystokowej)• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 20%• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży



	<ul style="list-style-type: none">• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji aktywności gospodarczej z dopuszczeniem inwestycji uciążliwych (AG2)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy produkcyjnej i składowej (dopuszcza się lokalizację inwestycji uciążliwych)• lokalizacja zabudowy usługowej• wprowadzanie zieleni izolacyjnej na terenach styku z terenami mieszkaniowymi• dopuszcza się utrzymanie istniejących funkcji mieszkaniowych oraz utrzymanie funkcji mieszkaniowych określonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalonych do dnia uchwalenia niniejszego studium• dla obszarów oznaczonych szrafem na rysunku studium dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²• budowa dróg dojazdowych i parkingów niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 12 m powyżej poziomu terenu (dopuszcza się możliwość lokalizacji wyższych obiektów związanych z procesami technologicznym specyficznymi dla danej aktywności gospodarczej. W przypadku położenia na obiekcie na stoku wysokość mierzona od strony przystokowej)• minimalny udział terenów biologicznie czynnych dla działki: 10%• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 – 3,5 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 1000 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty handlowe: 2 miejsca parkingowe na 100 m² powierzchni sprzedaży○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji usług publicznych (UP)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zabudowy usług publicznych takich jak szkoły, internaty, szpitale, przychodnie, urzędy, żłobki, domy pomocy społecznej, placówki szkolno – wychowawcze, świetlice wiejskie, domy kultury, biblioteki, muzea• dopuszcza się lokalizację usług kultu religijnego (sakralnych)• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk archeologicznych	<ul style="list-style-type: none">• maksymalna wysokość zabudowy: 18 m powyżej poziomu terenu (w przypadku położenia na obiekcie na stoku wysokość mierzona od strony przystokowej)• dopuszcza się wprowadzanie dominant o większej wysokości dla obiektów sakralnych• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 25%• optymalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 - 3 miejsc parkingowych na 100 m² powierzchni biurowej• minimalne wskaźniki parkingowe:<ul style="list-style-type: none">○ obiekty biurowe, usługowe, urzędy: 1 miejsce parkingowe na 100 m² powierzchni biurowej
Tereny funkcji urzędów obsługi infrastruktury	<ul style="list-style-type: none">• kontynuacja i uzupełnianie istniejącej zabudowy urzędów obsługi infrastruktury technicznej	Nie ustala się



technicznej (IT)	<ul style="list-style-type: none">• możliwość lokalizacji obiektów , urządzeń i sieci infrastruktury inżynierskiej, z zakresu: zbiorowego zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków, gospodarki osadowej, hydrografii, elektroenergetyki, energetyki cieplnej, gazownictwa, składowania i odzysku i unieszkodliwiania odpadów oraz telekomunikacji	
Tereny eksploatacji surowców naturalnych (PG)	<ul style="list-style-type: none">• eksploatacja surowców naturalnych ze złóż surowców naturalnych• po zakończeniu eksploatacji złóż dopuszcza się rekultywację terenów górniczych poprzez zalesienie, utworzenie zbiornika wodnego lub wykreowanie terenów rekreacyjno – sportowych (funkcje mogą się uzupełniać)• dla linii elektroenergetycznych 400kV Pasikurowice – Dobrzeń oraz 110kV Pasikurowice – Oleśnica wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Proponuje się aby szerokość filara ochronnego odpowiadała szerokości pasów technologicznych wyżej wymienionych linii. Na etapie sporządzania miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych możliwa jest modyfikacja szerokości filara ochronnego.	Nie ustala się
Tereny komunikacji samochodowej (KS)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja dróg• lokalizacja węzłów drogowych• lokalizacja miejsc obsługi podróży i stacji benzynowych• lokalizacja funkcji bezpośrednio sąsiadujące (przyległej) w przypadku zajęcia przez węzeł lub drogę mniejszej powierzchni niż przewidziano na rysunku studium	Nie ustala się
Tereny funkcji usługowo – rekreacyjnej (UR)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji• lokalizacja pól biwakowych i pól kempingowych• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej• dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury• budowa dróg dojazdowych niezbędnych do obsługi terenów• kompleksowe uzbrojenie terenu w obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej niezbędnej do obsługi terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej, w tym stanowisk	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 40%



	archeologicznych	
Tereny funkcji sportowo – rekreacyjnej (SR)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja urządzeń sportu i rekreacji• lokalizacja pól biwakowych i pól kempingowych• dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej służącej obsłudze terenów rekreacyjno - sportowych oraz świetlic wiejskich• dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%
Tereny funkcji ogrodów działkowych (ZD)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja i utrzymanie ogrodów działkowych• dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 70%
Tereny funkcji zieleni urządzonej (ZU)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja parków, skwerów i terenów rekreacyjnych• modernizację istniejącej i realizację nowej zabudowy związanej z funkcją terenu• zachowanie, remont i przebudowa istniejących obiektów budowlanych• lokalizacja obiektów małej architektury	<ul style="list-style-type: none">• minimalny udział terenów biologicznie czynnych: 50%
Tereny cmentarzy (ZC)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja cmentarzy• dopuszcza się lokalizację cmentarzy dla zwierząt• dopuszcza się lokalizację towarzyszących obiektów sakralnych i pomocniczych służących obsłudze cmentarza• utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów• uwzględnienie zasad ochrony konserwatorskiej	Nie ustala się
Tereny wód powierzchniowych (W)	<ul style="list-style-type: none">• lokalizacja zbiorników wodnych• tereny wyłączone spod zabudowy	Nie ustala się
Kierunki i zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej		
Tereny lasów (LS)	<ul style="list-style-type: none">• utrzymanie i bezwzględna ochrona istniejących lasów,• nowe zalesienia na terenach wskazanych do rozwoju funkcji,• utrzymanie wielofunkcyjnego charakteru przyrodniczego lasów, w tym ich funkcji glebochronnej, wodochronnej i klimatochronnej zagospodarowanie lasów powinno być zgodne z planami urzędu lub planami ochrony	
Tereny rolne z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej (RZ)	<ul style="list-style-type: none">• kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolna• możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej• ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi• wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegą erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb• dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych• możliwość lokalizowania zabudowy zagrodowej zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym• wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa zagrodowa, obiekty hodowlane oraz zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym	



	<p>telekomunikacyjnych)</p> <ul style="list-style-type: none"> wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny z możliwością realizacji funkcji zabudowy zagrodowej <p>Dla zabudowy zagrodowej minimalna powierzchnia działki budowlanej wynosi 1500 m²</p>
Tereny rolne (R)	<ul style="list-style-type: none"> kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja rolna ochrona gleb najwyższych klas bonitacyjnych (I-III) przed nieuzasadnioną zabudową oraz niewłaściwymi zabiegami agrotechnicznymi wzbogacanie terenów rolniczej przestrzeni produkcyjnej zadrzewieniami śródpolnymi, wiatrochronnymi oraz realizacją zieleni wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz cieków wodnych i wód powierzchniowych, które zapobiegają erozji oraz zanieczyszczeniu wód oraz gleb wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren rolny
Tereny łąk i pastwisk (Ł)	<ul style="list-style-type: none"> utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia terenów kontynuacja funkcji dla istniejących obiektów mających funkcję inną niż funkcja łąk i pastwisk ochrona obszarów zmeliorowanych – utrzymanie w dobrym stanie rowów melioracyjnych dopuszcza się realizację stawów rybnych i zbiorników retencyjnych wyklucza się możliwość lokalizacji zabudowy innej niż zabudowa służąca realizacji celów publicznych (w tym telekomunikacyjnych) wzdłuż dróg klasy technicznej S, GP, G i Z dopuszcza się lokalizowanie bilbordów i innych nośników reklamowych w pasie 100 m od linii rozgraniczającej drogę oraz teren łąk i pastwisk



2. Obszary oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów, ochrony przyrody, krajobrazu kulturowego i uzdrowisk

2.1. Obszary Natura 2000

Na obszarze gminy Długoleka utrzymuje się tereny objęte prawnymi formami ochrony przyrody:

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Kumaki Dobrej” (PLH020078)
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Lasy Grędzińskie” (PLH0020081)
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Stawy w Borowej” (PLH020045)

Ochrona wyżej wymienionych obszarów wynika z przepisów ustawy o ochronie przyrody. Wszystkie obszary oznaczono na rysunku studium.

Wyznaczane w ramach sieci Natura 2000 obszary nie są terenami ścisłej ochrony przyrody i nie posiadają charakteru rezerwatu czy parku narodowego. Zgodnie z przepisami ustawy o ochronie przyrody na obszarach tych zabrania się podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Działania ochronne obszarów Natura 2000 powinny mieć na celu zachowanie w należyтым stanie zasobów przyrody, przy czym przepisy unijne nie precyzują sposobów, w jaki efekt ochrony ma być osiągnięty. Podstawową zasadą obowiązującą na obszarach objętych siecią Natura 2000 powinno być zachowanie równowagi pomiędzy ochroną przyrody a działalnością gospodarczą.



2.2. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Długołęka zlokalizowane są pomniki przyrody zestawione w części A niniejszego opracowania. Zasady ich ochrony określają przepisy ustawy o ochronie przyrody. Szczegółowe zasady ochrony pomników przyrody określone zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Pomniki przyrody zostały oznaczone na rysunkach studium.

W promieniu 10 m od pomnika przyrody, zakazuje się:

- działalności powodującej uszkodzenia mechaniczne obiektu oraz uszkodzanie i zanieczyszczanie
- prowadzenia prac trwale zniekształcających rzeźbę terenu i stosunki wodne,
- składowania odpadów.

2.3. Zasady ochrony krajobrazu kulturowego

Ochronę krajobrazu kulturowego na terenie gminy Długołęka uwzględniono przy określaniu struktury obszarów przeznaczonych pod zabudowę, oraz wybranych parametrów i wskaźników zabudowy, kierując się m.in. zasadą koncentracji zabudowy, oraz dążąc do uporządkowania zastanej struktury przestrzennej.

Ustalenia podejmowane w ramach sporządzanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego winny kontynuować założenia ochrony krajobrazu kulturowego.

Będzie to miało znaczenie szczególnie w przypadku obszarów o spójnym wyrazie architektonicznym, i dominującej jednolitej zabudowie, gdzie ustalenia planów winny wprowadzać nawiązujące do istniejącej zabudowy parametry, w szczególności:

- rodzaj dachu, spadki,
- w uzasadnionych przypadkach kolorystyka i materiały,
- wysokość budynków,
- powierzchnia zabudowy,
- wielkość działek budowlanych,
- linie zabudowy.

W przypadku obszarów o niejednolitej zabudowie (nieobjętych strefami ochrony konserwatorskiej), bez wykształconego wyraźnego charakteru, należy ograniczyć się do



ustalenia parametrów dotyczących gabarytów obiektów, bez wprowadzania ograniczeń w zakresie wyrazu architektonicznego obiektów (kolorystyki, materiałów, a nawet kształtu dachów jeśli dany obszar jest pod tym względem niejednorodny).

W przypadku obszarów przewidzianych pod zainwestowanie (nieobjętych strefami ochrony konserwatorskiej), gdzie brak wyraźnego określenia kontekstu poprzez zabudowę istniejącą (np. niektóre obszary obsługi turystyki), należy dążyć do wprowadzenia spójnych przestrzennie struktur zabudowy, jednak bez konieczności nawiązywania do architektury regionalnej.

2.4. Obszary objęte prawnymi formami ochrony na podstawie przepisów odrębnych

2.4.1. Z tytułu przepisów prawa – Ustawa o ochronie przyrody

- Obszary Natura 2000 (rozdz. 2.1)
- Pomniki przyrody (rozdz. 2.2)

2.4.2. Z tytułu przepisów prawa – Ustawa o lasach

Lasy ochronne - Lasy ochronne leżące na obszarze gminy Długoleka podlegają ochronie na podstawie przepisów o lasach. Za lasy ochronne mogą być uznane lasy, które:

- chronią glebę przed zmywaniem lub wyjąłowieniem, powstrzymują usuwanie się ziemi, obrywanie się skał lub lawin,
- chronią zasoby wód powierzchniowych i podziemnych, regulują stosunki hydrologiczne w zlewni oraz na obszarach wododziałów
- ograniczają powstawanie lub rozprzestrzenianie się lotnych piasków;
- są trwale uszkodzone na skutek działalności przemysłu;
- stanowią drzewostany nasienne lub ostoje zwierząt i stanowiska roślin podlegających ochronie gatunkowej;
- mają szczególne znaczenie przyrodniczo-naukowe lub dla obronności i bezpieczeństwa Państwa;



2.4.3. Z tytułu przepisów prawa – Ustawa o ochronie gruntów rolnych i leśnych

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III zwartych kompleksów – najbardziej urodzajne gleby w gminie - Wskazane użytkowanie rolnicze. Zmiana użytkowania jest dopuszczalna jedynie w uzasadnionych przypadkach.

Trwałe użytki zielone wykształcone na glebach pochodzenia organicznego - Tereny wymagają na ogół okresowej regulacji stosunków wodnych. Należy unikać melioracji polegających tylko na odwadnianiu. Wskazane użytkowanie rolnicze. Zmiana użytkowania dopuszczalna jedynie w uzasadnionych przypadkach.

2.4.4. Z tytułu przepisów prawa – Ustawa prawo wodne

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego wodami rzeki Widawy - Na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią zgodnie z przepisami ustawy prawo wodne zakazuje się wykonywania urządzeń wodnych i wznoszenia obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód lub służącej do wzmocnienia brzegów, obwałowań lub odsypisk, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód oraz brzegu morskiego, a także utrzymywaniem lub odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z ich infrastrukturą. Jeżeli nie utrudni to ochrony przed powodzią, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji zwolnić od zakazów wymienionych powyżej.

GZWP 322 „Zbiornik Oleśnica” - zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód gruntowych i gruntu. Indywidualne oczyszczalnie ścieków na obszarach objętych GZWP powinny być realizowane w sposób nie zagrażający wodom gruntowym. Ochrona GZWP 322 „Zbiornik Oleśnica” odbywać się będzie poprzez kompleksową lokalną lub indywidualną realizację sieci infrastruktury technicznej, w tym eliminowanie starych nieszczelnych zbiorników na nieczystości, ochrony wód przed zanieczyszczeniami pochodzenia rolniczego (nawozy organiczne i sztuczne), konieczność budowy płyt obornikowych wraz z odpływem/



2.5. Obszary wskazane do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody

Na terenie gminy Długoleka, brak jest terenów wskazanych do objęcia prawnymi formami ochrony przyrody.

2.6. Lokalne wartości środowiska przyrodniczego

2.6.1. Wody powierzchniowe

Utrzymanie wód powierzchniowych śródlądowych powinno polegać na zachowaniu lub odtworzeniu stanu ich dna lub brzegów oraz na konserwacji lub remoncie istniejących budowali regulujących. Służyć to będzie poprawie warunków korzystania z wód i ochronie przeciwpowodziowej. Ponadto należy dążyć do wyeliminowania zrzutu ścieków bytowych i przemysłowych do wód powierzchniowych i gruntowych.

2.6.2. Wody podziemne

Ochrona wód podziemnych powinna ponadto odbywać się m.in. poprzez: kompleksową, lokalną lub indywidualną realizację sieci infrastruktury technicznej, w tym eliminowanie starych nieszczelnych zbiorników na nieczystości, ograniczeniu zrzutów nie oczyszczonych ścieków do gleby, ochrony wód przed zanieczyszczeniami pochodzenia rolniczego (nawozy organiczne i sztuczne), konieczność budowy płyt obornikowych wraz z odpływem.

2.6.3. Zasoby geologiczne

Ochrona złóż kopalin nastąpi poprzez racjonalne gospodarowanie ich zasobami. W przypadku złóż, które nie podlegają już eksploatacji podstawowym zadaniem powinna być rekultywacja wyrobisk. Po zakończeniu prac na terenach eksploatacji surowców naturalnych wymaga się rekultywacji terenu, z proponowanym kierunkiem wodnym, leśnym lub wykreowanie terenów rekreacyjno – sportowych. Do wskazanych w studium kierunkowych celów polityki przestrzennej gminy należy aktywizacja działalności nierolniczych na obszarach wiejskich. Mieści się w tym również eksploatacja surowców mineralnych. Na tej podstawie wójt gminy Długoleka jako organ wskazany właściwymi przepisami geologicznymi i górnictwami do opiniowania i uzgodnień w przedmiocie postępowania koncesyjnego na



poszukiwanie, rozpoznanie i eksploatację surowców mineralnych jest uprawniony do pozytywnych opinii i uzgodnień poza terenami wskazanymi powyżej, o ile wnioskowane tereny w postępowaniu koncesyjnym nie są wykluczone z eksploatacji surowców mineralnych przepisami odrębnymi. Powyższy sposób działania w sprawie należy uważać za wypełnienie normy zgodności ze studium, ponieważ jest on instrumentem realizacji jednego z kierunkowych celów polityki przestrzennej gminy.

2.6.4. Gleby

W celu prawidłowej ochrony gleb przyjmuje się:

- konieczność realizacji systemów kanalizacji sanitarnej, w tym w uzasadnionych przypadkach indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- wapnowanie zakwaszonych gleb, w celu utrzymania ich przydatności do produkcji rolniczej;
- ochronę przed zmianą własności chemicznych gleb;
- ograniczenie osuszania torfowisk i niewłaściwego prowadzenie melioracji.

2.6.5. Ochrona powietrza

Poprawa stanu powietrza na terenie gminy może być realizowana poprzez:

- zmianę nośników energii z paliw stałych (węgiel, torf, koks) na źródła odnawialne (biomasa, energia słoneczna, energia geotermalna) oraz paliwa płynne, w tym gazowe;
- termomodernizację budynków;
- centralizowanie źródeł ciepła.

2.6.6. Ochrona klimatu akustycznego, ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym

Ochrona przed hałasem i promieniowaniem elektromagnetycznym, w tym poprawa klimatu akustycznego na terenie gminy powinna polegać między innymi na:

- wprowadzaniu zieleni izolacyjnej wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych oraz wokół stref generujących hałas;



- przebudowie dróg;
- stosowaniu określonych przez zarządców linii elektroenergetycznych zasad ochrony i wyznaczania stref ochronnych w planach miejscowych wzdłuż tych linii.

2.7. Uzdrowiska

Na obszarze gminy Długoleka nie występują obszary uzdrowiskowe.



3. Obszary i zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Poniżej zamieszczono ogólne wytyczne dotyczące stref ochrony konserwatorskiej, opracowane na podstawie materiałów przekazanych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Szczegółowe ustalenia związane z ograniczeniami aktywności inwestycyjnej w ramach stref ochrony konserwatorskiej powinny znaleźć się w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dopuszcza się modyfikację granic stref ochrony konserwatorskiej. Dopuszcza się modyfikację zasad podanych niżej w odniesieniu do poszczególnych stref.

3.1. Strefa „A” ochrony konserwatorskiej

Strefa „A” ochrony konserwatorskiej” obejmuje:

- zespoły kościelne (kościół wraz z cmentarzami przykościelnymi, ogrodzeniami i zabytkowymi elementami małej architektury);
- zespoły pałacowo-folwarcze, dworsko-folwarczne, folwarczne, wraz z parkami i założeniami ogrodowymi;
- założenia ruralistyczne w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w dobrym stanie i całość stanowi dużą wartość kulturową w skali lokalnej.

W strefie „A” proponuje się następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic i miedzuchów, placów, historycznych zbiorników wodnych, przebieg: linii zabudowy, kompozycję wewnątrz urbanistycznych, kompozycję historycznej zieleni) oraz poszczególne elementy tego układu (tj. historyczne nawierzchnie ulic, placów i chodników, historyczne obiekty techniczne, zabudowę, zieleń),
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego, poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu, a funkcje uciążliwe i degradujące wyeliminować,
- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewaloryzacyjnym,



- należy dostosować nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali bryły i jej formy architektonicznej (podziałów architektonicznych, proporcji powierzchni murów i otworów, opracowania elewacji, kolorystyki, stolarki okien i drzwi) oraz nawiązać formami współczesnymi i stosowanymi materiałami do lokalnej tradycji architektonicznej,
- nowopowstająca zabudowa winna rygorystycznie powtarzać przebieg pierwotnej linii zabudowy oraz winna być kształtowana w oparciu o dostępne materiały ikonograficzne, w nawiązaniu do zachowanej historycznej zabudowy,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- należy stosować materiały występujące w lokalnym budownictwie historycznym,
- kolorystyka obiektów winna respektować oryginalne rozwiązania kolorystyczne (np. ustalone badaniami stratygraficznymi) ponadto uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone, beże, piaski),
- należy dostosować współczesną funkcję do wartości zabytkowych zespołów budowlanych i jego poszczególnych obiektów, eliminując uciążliwe funkcje - dotyczy to również cieków i zbiorników wodnych o wartościach historycznych,
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące lub pozostawić je do śmierci technicznej. Analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni)
- należy likwidować obiekty tymczasowe w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- umieszczanie reklam lub innych tablic reklamowych nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, jest niewskazane. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,
- należy uporządkować wewnątrz zabudowy zabytkowych zespołów budowlanych. Puste place powstałe po wyburzeniu obiektów powinny uzyskać zagospodarowanie odtworzeniowe bądź jako zieleńce wewnątrz blokowe, wg. indywidualnych projektów. Preferowana jest zieleń niska i pnąca,



- wyklucza się możliwość stosowania ogrodzeń betonowych i prefabrykowanych o monolitycznych przęsłach: forma, materiał i wysokość ogrodzenia winny nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,

Dla zespołów kościelnych, niezależnie od powyższych uwarunkowań, jako narzędzie obowiązują ustalenia:

- należy zachować i konserwować zachowany zabytkowy układ przestrzenny oraz poszczególne elementy tego układu;
- nowe inwestycje dopuszczalne wyłącznie jako uzupełnienie już istniejącej formy zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia historycznych relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym

Strefa wyznaczona dla zespołów kościelnych równoznaczna jest ze strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej „W” dla zabytków archeologicznych. Strefa „A” obejmująca historyczne założenia pałacowo- parkowe, kościelne wraz z cmentarzami, ruralistyczne, równoznaczne jest ze ścisłą strefą ochrony zabytków archeologicznych. W zakresie ochrony zabytków archeologicznych obejmują ustalenia jak dla stanowisk archeologicznych: ~~wszelkie zamierzenia inwestycyjne związane z pracami ziemnymi wymagają przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych i wykopaliskowych (w uzasadnionych przypadkach wyprzedzających). Dla planowanej zabudowy uzupełniającej obowiązuje wymóg przeprowadzenia wyprzedzających badań archeologiczno – architektonicznych.~~ Ratownicze badania archeologiczne mogą określić pierwotne linie zabudowy, historyczne podziały działek, szerokość zabudowy historycznej, która winna znaleźć odzwierciedlenie w projektowanych elewacjach budynków. Należy liczyć się także z koniecznością zachowania w nowej zabudowie czy zagospodarowaniu terenu wartościowych relikwów historycznej zabudowy (piwnic, murów) i ekspozycji w nawierzchni zarysów dawnej zabudowy, wjazdów, bram itp. Nakazuje się odtworzenie historycznej zabudowy uzupełniającej zgodnie z przekazami ikonograficznymi oraz wynikami badań archeologiczno – architektonicznych.

Dla obszarów i obiektów szczególnie cennych pod względem historycznym i architektonicznym należy wprowadzić program rewaloryzacji wraz z terenami przyległymi, na podstawie jednolitej koncepcji przestrzenno – architektonicznej (również uwzględniającej uporządkowanie stanu władania nieruchomościami).



3.2. Strefa „B” ochrony konserwatorskiej

Strefę „B” ochrony konserwatorskiej, obejmuje obszary historycznych układów ruralistycznych, w obrębie których elementy dawnego układu przestrzennego miejscowości tzn. rozplanowanie, kształt zewnętrzny zabudowy, a także jej powiązania z zielenią i krajobrazem zachowały się w stosunkowo dobrym stanie i całość stanowi wartość kulturową w skali lokalnej. Działalność konserwatorska w strefie „B” zmierza do zachowania zasadniczych elementów historycznego rozplanowania, w tym przede wszystkim zabudowy, układu dróg, podziału i sposobu zagospodarowania działek. Zmierza również do restauracji i modernizacji technicznej obiektów o wartościach kulturowych z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektów i obszarów.

W strefie „B” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego tj. rozplanowanie dróg, ulic i placów, linie zabudowy, kompozycję: wnętrz ruralistycznych, zabudowy, zieleni, zespoły zabudowy,
- zachować historyczne nawierzchnie kamienne,
- obiekty o wartościach zabytkowych poddać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem obecnej lub projektowanej funkcji do wartości obiektu,
- wszelka działalność inwestycyjna musi uwzględniać istniejące już związki przestrzenne i planistyczne,
- obowiązują działania odtworzeniowe i rewaloryzacyjne, zarówno w przypadku historycznego układu przestrzennego, przyrodniczych elementów krajobrazu, jaki w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych, obiektów zabytkowych i obiektów historycznych,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenia lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu i obszaru,
- przy inwestycjach związanych z modernizacją, rozbudową, przebudową obiektów istniejących wymagane jest uwzględnienie warunków kształtowania nowej zabudowy w obszarze strefy ochrony konserwatorskiej oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury; po rozbudowie budynek winien



tworzyć spójną kompozycję z istniejącą częścią (w przypadku obiektów objętych wojewódzką i gminną ewidencją zabytków obowiązują odrębne uwarunkowania),

- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenno – architektoniczną w zakresie lokalizacji, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu posadowienia parteru, formy architektonicznej, formy i podziałów otworów okiennych i drzwiowych, materiału oraz przy nawiązywaniu do historycznej zabudowy poszczególnych miejscowości,
- lokalizacja nowej zabudowy w obrębie zespołów folwarcznych/ zagród możliwa jest wyłącznie w miejscu nieistniejących historycznych budynków lub jako logiczne uzupełnienie czworoboku bądź układu zabudowy,
- zakazuje się wprowadzania przegrodzeń dzielących optycznie historyczne zespoły,
- nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- proponuje się dachy symetryczne: dwuspadowe, naczółkowe, o kącie nachylenia połaci dachowych powyżej 38°; dopuszcza się wzbogacenie formy dachu poprzez wprowadzenie świetlików, lukarn,
- należy stosować historyczny rodzaj pokrycia dachowego (dachówka ceramiczna w kolorze ceglastym, matowym); w obiektach historycznych, które posiadały inne pokrycia niż ceramiczne stosuje się pokrycie historyczne właściwe dla danego obiektu,
- kolorystyka obiektów wina uwzględniać walory estetyczne otoczenia jak i rozwiązania kolorystyczne występujące w zabudowie historycznej wsi (np. biel, rozbielone beże, piaski),
- elewacje należy kształtować w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w występujących w danej miejscowości budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych w zakresie podziałów, detalu, kolorystyki, użytych materiałów elewacyjnych – wymagane elewacje tynkowe lub ceglane,
- zakaz stosowania tworzyw sztucznych (np. siding) jako materiały okładzinowe,
- elementy dysharmonizujące, nie spełniające warunków ochrony konserwatorskiej oraz uniemożliwiające ekspozycję wartościowych obiektów zabytkowych, winny być usunięte lub w uzasadnionych przypadkach poddane odpowiedniej przebudowie; analogicznie należy postępować w stosunku do innych elementów zniekształcających założenie historyczne (np. błędnych nasadzeń zieleni),
- zakaz budowy ogrodzeń betonowych z elementów prefabrykowanych; forma, materiał i wysokość ogrodzenia ma nawiązywać do lokalnych historycznych ogrodzeń,



- dopuszcza się lokalizację silosów, zbiorników na materiały masowe na tyłach działek osłoniętych zabudową, w miejscach nie eksponowanych, wysokość silosów nie powinna przekraczać wysokości historycznych obiektów,
- umieszczanie reklam lub innych tablic nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących na obiekcie lub obszarze element obcy, powinno być ograniczone. Dopuszczalne jest umiejscawianie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

Przy opracowaniu zasad kształtowania przyszłej zabudowy należy uwzględnić historyczny charakter zabudowy miejscowości i jej rozplanowania: np. mieszkaniowy, zagrodowy itp.

Na obszarze poza zasięgiem i bezpośrednim sąsiedztwie stanowisk archeologicznych z uwagi na domniemanie zawartości relikwów archeologicznych (w sąsiedztwie nagromadzenia udokumentowanych stanowisk archeologicznych), wprowadza się strefę „OW” ochrony konserwatorskiej (obserwacja archeologiczna), równoznaczna z obszarem ewidencji zabytków archeologicznych. Przedmiotowy teren znajduje się w obszarze ewidencji zabytków archeologicznych.

3.3. Strefa „K” ochrony krajobrazu kulturowego

Strefę „K” ochrony krajobrazu kulturowego, obejmuje historyczne obszary oraz związane z nimi tereny krajobrazu przyrodniczego lub obszary o wyglądzie ukształtowanym w wyniku działalności człowieka. Działania konserwatorskie w strefie „K” obejmują restaurację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, ochronę form i sposobu użytkowania terenów takich jak: układ dróg, miedz, zadrzewień, alei, szpalerów, grobli, stawów, przebiegu cieków wodnych, z zaleceniem utrzymania wykształconego sposobu parcelacji gruntów i formy użytkowania:

W strefie „K” obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować i wyeksponować elementy historycznego układu przestrzennego i kompozycję zieleni,
- nowa zabudowa winna być zharmonizowana z historyczną kompozycją przestrzenną – architektoniczną w zakresie lokalizacji tradycji architektonicznej,
- wszelka działalność inwestycyjna powinna uwzględniać istniejące już związki przestrzenne,



- należy przyznać pierwszeństwo wszelkim działaniom odtworzeniowym i rewitalizacyjnym, zarówno w przypadku przyrodniczych elementów krajobrazu, jak i w stosunku do historycznej struktury technicznej, instalacji wodnych, sieci komunikacyjnych oraz obiektów zabytkowych, figurujących w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- należy preferować te inwestycje, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie istniejących już form zainwestowania terenu,
- umieszczanie reklam lub innych tablic, nie związanych bezpośrednio z danym obiektem i stanowiących element obcy na tym obszarze jest zabronione; dopuszcza się umiejscowienie tablic informacyjnych instytucji lub szyldów sklepów i zakładów w miejscach na to wyznaczonych, we właściwej, nie agresywnej formie,

Ponadto w zależności od formy zabytku winny zostać zastosowane wymogi podane poniżej: na terenie cmentarzy obowiązują następujące warunki konserwatorskie:

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję
- cmentarze nieużytkowane należy zachować jako tereny zielone
- należy utrzymać i konserwować zachowane elementy historycznego układu przestrzennego oraz poszczególne elementy tego układu, w tym historyczne ogrodzenia, obiekty sztuki sepulkralnej, zieleń
- nagrobki zabezpieczyć przed dewastacją i pozostawić na miejscu, ewentualnie stworzyć dla nich lapidaria lub zachować je w inny sposób
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza poprzez ogrodzenie go w sposób trwały (funkcję ogrodzenia pełnić może zarówno twór sztuczny, np. mur, estetyczne ogrodzenie metalowe, jak i naturalne, np. żywopłot)
- dla terenu zabytkowych cmentarzy oraz historycznych miejsc pocmentarnych należy ustalić stanowiska archeologiczne.

W przypadku szpalerów, alei i pojedynczych okazów obowiązują wymogi konserwatorskie:

- właściwa pielęgnacja zieleni,
- w przypadku szpalerów i alei usuwanie chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.



3.4. Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Zabytki te objęte są wszelkimi rygorami prawnymi, wynikającymi z treści odpowiednich aktów prawnych, w tym przede wszystkim objęte są rygorami ochrony konserwatorskiej, wynikającymi z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Odnosnie obiektów zabytkowych obowiązuje bezwzględny priorytet wymagań i ustaleń konserwatorskich nad względami wynikającymi z działalności inwestycyjnej. Należy dążyć do pełnej rewaloryzacji zabytków. Rygory te obowiązują niezależnie od położenia budowli czy innego wpisanego do rejestru zabytków obiektów w poszczególnych strefach ochrony konserwatorskiej.

3.5. Obiekty wpisane do gminnej ewidencji zabytków

Należy uwzględnić ochronę obiektów budowlanych ujętych w ewidencji zabytków, dla których obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- zachować ich bryłę, kształt i geometrię dachu oraz zastosowane tradycyjne materiały budowlane,
- utrzymać, a w przypadku zniszczenia odtworzyć historyczny detal architektoniczny,
- zachować kształt, rozmiary i rozmieszczenie otworów zgodnie z historycznym wizerunkiem budynku, należy utrzymać – lub odtworzyć – oryginalną stolarkę okien i drzwi,
- w przypadku konieczności przebicia nowych otworów, należy je zharmonizować z zabytkową elewacją budynku,
- stosować kolorystykę i materiały nawiązujące do tradycyjnych lokalnych rozwiązań, w tym ceramiczne lub tynkowe pokrycia ścian zewnętrznych; zakazuje się stosowanie okładzin ściennych typu „siding”,
- należy stosować rodzaj pokrycia dachowego zgodny z historycznym pokryciem obiektu,
- elementy elewacyjne instalacji technicznych należy montować z uwzględnieniem wartości zabytkowych obiektów,
- ~~prowadzenie wszelkich prac budowlanych przy obiektach zabytkowych należy uprzedzić uzyskaniem wytycznych konserwatorskich.~~

Ustala się ochronę historycznych urządzeń technicznych oraz dzieł inżynierskich lub ich zespołów trwale związane z miejscem posadowienia (m. in. stacja trafo).



Podstawowymi wymogami konserwatorskimi w przypadku tych obiektów jest:

- zachowanie tych urządzeń oraz ich formy wraz z najbliższym otoczeniem,
- utrzymanie ich w należyłym stanie technicznym,

3.6. Strefa ochrony zabytków archeologicznych

~~Ewentualne prace ziemne mogą być wykonywane jedynie po przeprowadzeniu ratowniczych badań archeologicznych.~~ Obszary stref ochrony zabytków archeologicznych wyłącza się spod zalesienia. Proponuje się ograniczenie zalesiania obszarów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie stref ochrony zabytków archeologicznych.

3.7. Zabytkowe cmentarze

W obrębie zabytkowych cmentarzy (w tym poniemieckich) obowiązuje ochrona układu przestrzennego, alei, układu kwater, ochrona zabytkowego drzewostanu, ochrona historycznych nagrobków i innych elementów małej architektury. Zakazuje się zmian układu przestrzennego, likwidacji historycznych elementów małej architektury oraz historycznych nagrobków. Uczytelnienie w przestrzeni obecności cmentarza oraz zadbanie o jego uporządkowanie jest głównym kierunkiem działań.

3.8. Zabytkowe parki

W obrębie zabytkowych parków obowiązuje ochrona układu przestrzennego, alei, , ochrona zabytkowego drzewostanu i elementów małej architektury. Zakazuje się zmian układu przestrzennego, likwidacji historycznych elementów małej architektury. Uczytelnienie w przestrzeni obecności parku oraz zadbanie o jego uporządkowanie jest głównym kierunkiem działań.



4. Kierunki rozwoju systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

4.1. Układ drogowy

Docelowy układ komunikacyjny na obszarze gminy będzie opierał się o następujące drogi:

Droga ekspresowa S8 (trasa E67 w korytarzu TEN-T) - bezkolizyjna drogą dwujezdniową klasy technicznej drogi ekspresowej (S), która będzie częścią międzynarodowej trasy E67 łączącej Pragę z Helsinkami). Na obszarze gminy Długołęka droga będzie miała długość 14,8 km i przebiegać będzie przez następujące obręby: Ramiszów, Pasikowice, Bukowina, Łozina, Budziwojowice, Łosice, Michałowice, Dąbrowica, Dobroszów, Januszkowice i Stępin. W gminie Długołęka wjazd na drogę będzie możliwy dzięki węzłowi „Łozina” zlokalizowanym na południe od miejscowości Łozina. Węzeł Łozina będzie skrzyżowaniem wielopoziomowym drogi S8 z drogą powiatową 1453D. W pobliżu miejscowości Michałowice zlokalizowane będą dwa MOP-y (miejsca obsługi podróżnych) Dla drogi należy zachować rezerwę terenu odpowiadającą parametrom technicznym dwujezdniowej (2x3) drogi ekspresowej (S)

Wschodnia obwodnica Wrocławia (Bielany – Łany – Długołęka, łącznik aglomeracyjny A4-S8) – dwujezdniowa droga wojewódzka o parametrach klasy technicznej drogi głównej (G) łącząca drogę krajową nr 98 w miejscowości Mirków z autostradą A4 w miejscowości Bielany Wrocławskie. Droga wraz z drogą krajową nr 98 połączy drogi A8/S8 (węzeł Pawłowice) z autostradą A4 (węzeł Bielany Wrocławskie). Dla projektowanych terenów mieszkaniowych droga Bielany – Łany – Długołęka ma znaczenie priorytetowe. Budowa drogi pozwoli wykreować system transportowy o większej płynności i autonomii dając jednocześnie gwarancję niezawodnej obsługi. Długość drogi na obszarze gminy Długołęka będzie wynosiła około 8,5 km.

Droga będzie przebiegać przez następujące obręby: Kielczówek, Śliwice, Piecowice, Kielczów, Kamień, Długołęka, Mirków.

Na obszarze gminy na drodze będą zlokalizowane następujące skrzyżowania węzłowe:

Mirków I - połączenie z drogą krajową nr 98

Mirków II – połączenie z drogą gminną relacji Mirków – Kamień

Kielczów I – połączenie z drogą powiatową 1918D

Kielczów II – połączenie z drogą powiatową 1920D

Kielczówek – połączenie z drogą powiatową 1922D

Dla drogi należy zachować rezerwę terenu odpowiadającą parametrom technicznym dwujezdniowej (2x2) drogi głównej (G). W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego linię zabudowy dla nowych obiektów należy wyznaczać co najmniej 20m od linii rozgraniczających drogi



Droga Mirków – węzeł Dąbrowa S8, – dwujezdniowa droga o parametrach klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) łącząca drogę krajową nr 98 oraz wschodnią obwodnicę Wrocławia z drogą ekspresową S8 (węzeł Dąbrowa). Na obszarze gminy Długołęka droga będzie miała długość 9,9 km i przebiegać będzie przez następujące obręby: Mirków, Długołęka, Byków, Borowa. Droga wyprowadza ruch w kierunku wschodnim z południowej i części aglomeracji wrocławskiej i przyczynia się do wyraźnej poprawy skomunikowania wrocławskiego obszaru metropolitalnego oraz południowej i zachodniej części województwa dolnośląskiego. Nie wskazano kategorii drogi.

Droga krajowa nr 98 - dwujezdniowa droga klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP). Długość drogi na obszarze gminy wynosi 4,7 km. Droga ta jest drogą alternatywną dla autostradowej obwodnicy Wrocławia (A8). Droga stanowi najważniejsze połączenie komunikacyjne gminy z miastem Wrocławiem.

Podstawowy układ komunikacyjny na obszarze gminy będzie opierał się o następujące drogi:

Droga powiatowa 1453D (granica gminy – Węgrów – Bierzyce – Łozina – Bąków – granica gminy) – jednojezdniowa droga powiatowa o parametrach klasy technicznej drogi zbiorczej (Z). Droga jest osią komunikacyjną północnej części gminy i ma kluczowe znaczenie dla jej dalszego rozwoju. W granicach administracyjnych gminy Długołęka tylko z drogi 1453D możliwy będzie wjazd na drogę ekspresową S8. W celu zmniejszenia uciążliwości drogi 1453D na obszarach gęsto zaludnionych przewiduje się pozostawienie rezerwy terenu na cel możliwych do realizacji obwodnic. Pierwsza obwodnica proponowana jest dla zespołu osadniczego Łozina – Bierzyce (długość ok. 2,2 km, parametry klasy technicznej drogi zbiorczej Z). Druga obwodnica odciąży centrum wsi Węgrów (długość ok. 900 m, parametry klasy technicznej drogi zbiorczej Z). Droga o długości 12,7 km docelowo przebiegać będzie przez następujące obręby: Prusowice, Domaszczyn, Bukowina, Bąków, Łozina, Bierzyce, Zaprężyn i Węgrów. Dla drogi należy zachować rezerwę terenu odpowiadającą parametrom technicznym drogi zbiorczej (Z). Dla fragmentów drogi przebiegających przez centra miejscowości dla których zaproponowane są obwodnice przewidziano obniżenie klasy technicznej do klasy drogi lokalnej (L).

Droga powiatowa 1920D (granica gminy – Kielczów – Śliwice – Pietrzykowice – Brzezia Łąka – Kątna – Oleśniczka – granica gminy) – jednojezdniowa droga powiatowa o parametrach klasy technicznej drogi zbiorczej (Z). Droga jest osią komunikacyjną południowej części gminy i łączy miejscowości charakteryzujące się dużym przyrostem liczby mieszkańców z miastem Wrocławiem. W celu pełnego dostosowania drogi do parametrów klasy technicznej drogi zbiorczej przewiduje się pozostawienie rezerwy terenu na cel możliwych do realizacji dróg w pobliżu miejscowości Kątna (długość około 1 km). Droga o długości 13,8 km docelowo przebiegać będzie przez następujące obręby: Wilczyce, Kielczów Śliwice, Pietrzykowice, Brzezia Łąka, Kątna i Oleśniczka. Dla drogi należy zachować rezerwę terenu odpowiadającą parametrom technicznym drogi zbiorczej (Z). Dla fragmentów drogi przebiegających przez centra miejscowości przewidziano obniżenie klasy technicznej do klasy drogi lokalnej (L).

Droga powiatowa 1371D (granica gminy – Godzieszowa – Siedlec – Pasikurovice – granica gminy) – jednojezdniowa droga powiatowa o parametrach klasy technicznej drogi zbiorczej (Z). Droga łączy miejscowości charakteryzujące się dużym przyrostem liczby



mieszkańców z miastem Wrocławiem. Droga o długości 6,7 km docelowo przebiegać będzie przez następujące obręby: Pasikurowice, Siedlec – Godzieszowa). Dla drogi należy zachować rezerwę terenu odpowiadającą parametrom technicznym drogi zbiorczej (Z).

Droga Łozina – Byków - jednojezdniowa droga gminna o parametrach klasy technicznej drogi zbiorczej (Z) służąca połączeniu węzła drogi S8 Łozina oraz terenów aktywności gospodarczej w obrębie Łozina z drogą wojewódzką Mirków - Dąbrowa i terenami aktywności gospodarczej w obrębie Byków oraz obrębie Kamień. Droga o długości 7,4 km docelowo przebiegać będzie przez następujące obręby: Byków, Dobroszów, Łosice, Łozina. Pośrednio droga łączyć będzie Byków z Dobroszowem.

Droga Kamień – Byków - jednojezdniowa droga gminna o parametrach klasy technicznej drogi zbiorczej (Z) służąca połączeniu terenów aktywności gospodarczej w obrębie Kamień i Byków z drogą wojewódzką Mirków - Dąbrowa. Droga o długości 2,4 km przebiegać będzie przez następujące obręby: Kamień, Byków

Kierunki działań dla pozostałych dróg tworzących komunikacyjny układ podstawowy na obszarze gminy Długoleka przedstawiono w poniższej tabeli:

Tab. 1 Wykaz dróg układu podstawowego na obszarze gminy Długoleka

L.p.	Numer drogi	Kategoria drogi	Klasa drogi	Przebieg drogi	Długość	Kierunki działań
1	1341D	powiatowa	L	(Skarszyn) gr. gminy – Łozina – Budziwojowice – Łosice - Szczodre – DK8 (Długoleka)	9,9 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
4	1472D	powiatowa	L	(Węgrów) 1453D – Jaksonowice – gr. gminy (Dobrzeń)	3,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
5	1480D	powiatowa	Z	(Dobroszyce) gr. gminy – Stępiń – DK8 (Borowa)	3,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z
6	1907D	powiatowa	L	(Boleścin) gr. gminy – Krakowiany – 1453D (Węgrów)	3,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
7	1908D	powiatowa	L	1453D - Zaprzęzyn – 1453D (Bierzyce)	2,9 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
8	1909D	powiatowa	L	(Siedlec) 1371D – Tokary – 1341D (Łozina)	3,9 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
9	1910D	powiatowa	L	(Pasikurowice) 1371D – Bukowina – 1453D	3,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
10	1911D	powiatowa	L	1453D – Kępa – Michałowice – 1341D (Łosice)	4,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka

11	1912D	powiatowa	L	(Łosice) 1911D – 1913D (Dobroszów)	2,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
12	1913D	powiatowa	L	(Jaksonowice) 1472D – Januszkowice – Dobroszów – 1341D	6,9	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
13	1914D	powiatowa	L	(Januszkowice) 1913D – 1480D (Stępin)	3,6	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
14	1915D	powiatowa	L	(Stępin) 1480D – DW Mirków - Dąbrowa	1,6	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
15	1916D	powiatowa	L	DK8 – Stary Mirków – 1920D (Kielczów)	3,5	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
16	1917D	powiatowa	L	(Wrocław) gr. gminy – Wilczyce – 1920D (Kielczów)	2,4	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
17	1918D	powiatowa	L	(Długoleka, przejazd PKP) W446– Kamień – Piecowice – 1920D (Kielczów)	7,7	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
18	1919D	powiatowa	L	(Piecowice) 1918D – Bielawa – 1921D (Raków)	5,5	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
20	1921D	powiatowa	L	(Borowa, przejazd PKP) W440– Raków – Mydlice – 1920D (Oleśniczka)	4,8	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
21	1922D	powiatowa	L	(Kielczów) 1917D – Kielczówek – 1535D (Dobrzykowice)	4,3	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
22	440	wojewódzka	Z	Stacja kolejowa Borowa Oleśnicka - DK8	1,4 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z
23	446	wojewódzka	Z	Stacja kolejowa Długoleka – – DW Mirków - Dąbrowa	100 m	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z
24	-	-	Z	Droga zbiorcza dla terenów aktywności gospodarczej zlokalizowanych przy węźle Łozina	2,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z
25	-	-	L	Przedłużenie drogi 1917D do drogi 1920D	1,4 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
26	-	-	Z	Obwodnica miejscowości Januszkowice	0,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z



27	-	-	Z	Zakończenie obwodnicy miejscowości Dobroszów	0,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z
28	-	gminna	L	Droga Kamień – Byków (alternatywna)	3,2 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
29	-	gminna	L	Dobroszów - Januszkowice (tereny o kierunku PG)	1,4 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
30	-	gminna	L	Obwodnica miejscowości Januszkowice – droga Dobroszów - Stępin	1,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
31	-	gminna	L	Stępin (1480D) – 1914 D	1,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
32	-	gminna	L	(Łozina) 1341D – (Michałowice) 1911D	1,8 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
33	-	gminna	L	(Michałowice) 1911D – 1913D	1,8 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
34	-	-	Z	Obwodnica miejscowości Stępin	1,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej Z

Obsługę komunikacyjną terenów przyległych do dróg układu podstawowego, należy realizować przez sieć dróg wewnętrznych (nie stanowiących dróg układu podstawowego), poprzez jezdnie obarczające zlokalizowane poza pasem drogowym, włączone do dróg układu podstawowego możliwie najmniejszą liczbą zjazdów za zgodą i na warunkach zarządców drogi.

Komunikacyjny układ uzupełniający na obszarze gminy Długoleka tworzą wybrane drogi gminne. Kierunki działań dla pozostałych dróg tworzących komunikacyjny układ uzupełniający na obszarze gminy Długoleka przedstawiono w poniższej tabeli:

Tab. 2 Wykaz dróg układu uzupełniającego na obszarze gminy Długoleka

L.p.	Numer drogi	Kategoria drogi	Klasa drogi	Przebieg drogi	Długość	Kierunki działań
1	-	gminna	L	Zapężyń - Krakowiany	1,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
2	-	gminna	L	Pruszowice – Domaszczyn – Szczodre	2,8 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długoleka

3	-	gminna	L	Ramiszów – Pasikurovice	1,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
4	-	gminna	L	Ramiszów – gr. gminy (Wrocław Pawłowice)	2,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
5	-	gminna	L	Pruszowice – gr. gminy (Wrocław Pawłowice)	1,2 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
6	-	gminna	L	Mirków ul. Kwiatowa	0,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
7	-	gminna	L	Pruszowice – 1453D(Domaszczyń)	1,1 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
8	-	gminna	L	DK8 (Długoleka) – 1918D (Długoleka) Długoleka ul. Wiejska	1,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
9	-	gminna	L	DW Mirków - Dąbrowa (Długoleka) – 1918D (Długoleka) Długoleka ul. Robotnicza	0,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
10	-	gminna	L	DW Mirków - Dąbrowa (Długoleka) – 1918D (Długoleka) Długoleka ul. Polna	1,4 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
11	-	gminna	L	Długoleka ul. Zawadzkiego	1,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
12	-	gminna	L	Długoleka ul. Południowa	0,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
13	-	gminna	L	Szczodre - Byków	3,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
14	-	gminna	L	Mirków ul. Bławatna	0,2 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
15	-	gminna	L	1911D (Michałowice) – 1913D (Januszkowice)	1,2 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L



Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Długołęka

16	-	gminna	L	1918D (Kamień) - Byków	2,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
18	-	gminna	L	1472D - Skala	1,1 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
19	-	gminna	L	1911D (Michałowice) – 1911D (Kępa)	0,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
20	-	gminna	L	Siedlec – gr. gminy (Pierwoszów)	2,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
21	-	gminna	L	Ramiszów - Pruszwice	2,4 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
22	-	gminna	L	Nowa droga gminna (Łozina – Byków) – 1913D (Dobroszów)	0,7 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
23	-	gminna	L	DW Mirków - Dąbrowa (Długołęka) - Domaszczyn	1,9 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L na całej długości drogi
24	-	gminna	L	Mirków – 1918D (Kamień)	3,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L na całej długości drogi
25	-	gminna	L	1920D (Brzezia Łąka) – Brzezia Łąka Zamłynie – 1920D (Brzezia Łąka)	2,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
26	-	gminna	L	1920D (Brzezia Łąka) – 1919D (Bielawa)	3,8 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
27	-	gminna	L	Kielczówek – ul. Wilczycka	3,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
28	-	gminna	L	Kielczówek - ulica	1,1 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
29	-	gminna	L	Pasikurowice ul. Kwiatowa	1,3 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
30	-	gminna	L	1920D (Brzezia Łąka) – gr. gminy (Chrząstawa Wielka)	3,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L



31	-	gminna	L	Bielawa - Kamień	2,5 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
32	-	gminna	L	Długołęka, ul. Zachodnia	0,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
33	-	gminna	L	Pietrzykowice - Piecowice	3,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
34	-	gminna	L	Obwodnica miejscowości Piecowice	0,8 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
35	-	gminna	L	Ramiszów – Wrocław (wzdłuż linii kolejowej nr 326)	0,6 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L
36	-	gminna	L	nowa ulica w Oleśniczce	1,0 km	zachowanie rezerwy terenu odpowiadającej parametrom klasy technicznej L

Podane parametry techniczne dróg i ulic należy traktować jako docelowe, dopuszcza się uwzględnienie istniejącego zainwestowania jako powodu nie zachowania parametrów na całym ciągu drogi.

Wzdłuż dróg dopuszcza się tworzenie tras rowerowych. Istnieje potrzeba kontynuacji tras rowerowych prowadzonych we Wrocławiu.

4.2. Układ kolejowy

Na obszarze gminy Długołęka obsługę ruchu kolejowego zapewniać będą następujące linie kolejowe:

Linia kolejowa nr 143 relacji Kalety – Wrocław Mikołajów – linia w pełni zelektryfikowana, o prędkości szlakowej 100 km/h - linia wykorzystywana do transportu pasażerskiego i towarowego.

Proponuje się podniesienie prędkości szlakowej do 120 km/h.

Stacje kolejowe na obszarze gminy: Borowa Oleśnicka, Długołęka

Linia kolejowa obejmuje następujące działki na obszarze gminy:

Obręb Mirków – działka 323/12

Obręb Długołęka – działka 444/4

Obręb Byków – działka 388

Obręb Borowa – działka 318



Linia kolejowa nr 326 relacji Wrocław Psie Pole – Trzebnica – linia niezelektryfikowana o prędkości szlakowej 40 km/h – linia wykorzystywana do transportu pasażerskiego.

Proponuje się podnieść prędkości szlakowej do 80 km/h.

Stacje kolejowe na obszarze gminy: Pasikurowice, Siedlec Trzebnicki

Proponuje się lokalizację nowej stacji kolejowej (przystanku osobowego) w miejscowości Ramiszów.

Linia kolejowa obejmuje następujące działki:

Obręb Ramiszów – działka 913

Obręb Ramiszów – działka 102

Obręb Pasikurowice – działka 430/3

Obręb Siedlec – działka 264/7

4.3. Zaopatrzenie w wodę

Sieć wodociągowa będzie oparta o siedem ujęć wody wraz ze stacjami uzdatniania wody:

- SUW Długołęka zaopatrująca w wodę obręby: Długołęka, Mirków, Byków

System wodociągowy wspomagany jest przez:

- SUW Łosice, w miejscowościach Szczodre - Długołęka
- SUW Borowa, w miejscowościach Byków – Długołęka
- SUW Piecowice, w miejscowościach Kamień – Długołęka
- SUW Śliwice, w miejscowościach Kiełczów ul. Leśna - Mirków (przepływ dwustronny, stabilizuje ciśnienie przy niedoborach wody)

- SUW Śliwice zaopatrująca w wodę obręby: Kiełczów, Kiełczówek, Wilczyce, Śliwice, Brzezia Łąka, Pietrzykowice

System wodociągowy wspomagany jest przez:

- SUW Borowa, w miejscowościach Brzezia Łąka – Kątna
- SUW Długołęka, w miejscowościach Mirków – Kiełczów ul. Leśna (przepływ dwustronny, stabilizuje ciśnienie przy niedoborach wody)
- SUW PIECOWICE, w miejscowościach Piecowice - Śliwice

- SUW Piecowice zaopatrująca w wodę obręby: Piecowice, Kamień, Bielawa
- SUW Łosice zaopatrująca w wodę obręby: Łosice, Domaszczyn, Szczodre, Januszkowice, Dobroszów, Dąbrowica
- SUW Łozina zaopatrująca w wodę obręby: Bierzyce, Budziwojowice, Krakowiany, Kępa, Michałowice, Zaprzężyn, Łozina, Skąta, Jaksonowice



- SUW Siedlec zaopatrująca w wodę obręby: Bukowina, Bąków, Godzieszowa, Pasikurówice, Prusowice, Ramiszów, Siedlec, Tokary
- SUW Borowa zaopatrująca w wodę obręby Borowa, Raków Stępin, Kątna, Oleśniczka, Byków

W ramach działań kierunkowych w aspekcie rozwoju systemu wodociągowego gminy Długołęka, przewiduje się:

- budowę wodociągu magistralnego Byków – Dobroszów
- budowę wodociągu magistralnego Mirków – Długołęka
- budowa wodociągu magistralnego – Długołęka – Piecowice – Śliwice
- budowa wodociągu magistralnego Wilczyce - Kiełczów
- bieżące naprawy wodociągów
- odwiert ujęcia wody na działce 40/16 w Piecowicach
- odwiert ujęcia wody na działce 20 w Łosicach
- odwiert ujęcia wody (2 szt.) i przebudowa Stacji Uzdatniania Wody w Siedlcu
- budowa nowej stacji uzdatniania wody w rejonie wsi Raków, Oleśniczka, Borowa
- rozbudowę ujęć wody oraz stacji uzdatniania wody dla pokrycia ewentualnych potrzeb związanych z rozwojem działalności gospodarczych na obszarze gminy Długołęka
- budowę nowych ujęć wody oraz nowych stacji uzdatniania wody
- dopuszcza się możliwość budowy systemów wody szarej na potrzeby zabezpieczenia przeciwpożarowego
- dopuszcza się lokalizowanie studni indywidualnych lub lokalnych na potrzeby podlewania terenów zielonych

4.4. Odprowadzanie ścieków komunalnych

W zakresie odprowadzania ścieków komunalnych należy dążyć do objęcia systemami kanalizacji sanitarnej (zbiorczymi, lokalnymi lub indywidualnymi) tereny wyznaczonych pod:

- zabudowę mieszkaniową,
- aktywności gospodarcze,
- usługi publiczne
- infrastrukturę techniczną



W uzasadnionych przypadkach należy kanalizować tereny wskazane pod rozwój sportu i rekreacji.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, szamb, gminnych stacji zlewnych oraz węzłów gospodarki osadowej.

Docelowo wszystkie obręby gminy Długołęka powinny zostać wyposażone w zbiorczy system odprowadzania ścieków komunalnych. Na rysunku oznaczono lokalizację oczyszczalni które istnieją lub które w najbliższych latach będą budowane Są to oczyszczalnie zlokalizowane w miejscowościach

- Mirków
- Łosice
- Borowa
- Pruszwice

Gmina Długołęka poprzez koncepcję rozwoju gospodarki ściekowej oraz gospodarki osadowej szczegółowo określi rozwój gospodarki ściekowo-osadowej.

Dopuszcza się lokalizację nowych oczyszczalni ścieków, obiektów, urządzeń i sieci związanych z gospodarką ściekową oraz gospodarką osadową na terenach nie oznaczonych sygnaturą na rysunku studium oraz terenach o przeznaczeniu innym niż tereny funkcji urządzeń obsługi infrastruktury technicznej

4.5. Gospodarka odpadami

Odpady z obszaru gminy Długołęka będą przekazywane do zbiorczych składowisk odpadów zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami. Gmina Długołęka zostanie przydzielona do regionu ze składowiskiem odpadów w Rudnej Wielkiej (powiat górowski) lub do składowiska w Gaci (powiat oławski).

W obrębie całej gminy Długołęka należy wprowadzać jednolity system selektywnej zbiórki odpadów. Zamknięte wysypiska odpadów należy rekultywować. Wysypiska docelowo wskazane do rekultywacji oznaczono na rysunku studium.



4.6. Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Długołęka, w obrębie wsi Pasikowice zlokalizowana jest stacja energetyczna 400/110 kV „Pasikowice”. Stacja ta wiąże system krajowy 400 kV z siecią 110 kV jest jednym z podstawowych punktów zasilania sieci 110 kV zaopatrującej w energię elektryczną zarówno miasto Wrocław jak i gminę Długołęka.

Ze stacji energetycznej Pasikowice wyprowadzone są napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia:

- Linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikowice – Czarna
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 metrów (po 50 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikowice – Dobrzeń
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 100 metrów (po 50 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikowice – Ostrów Wielkopolski
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 80 metrów (po 40 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 400 kV relacji Pasikowice – Wrocław
Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pas technologiczny o szerokości 70 metrów (po 35 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikowice – Oborniki Śląskie (S-127)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikowice – Trzebnica (S-128)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikowice – Oleśnica (S-129)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikowice – Wołów (S-130)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikowice – Rokita (S-131)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linie elektroenergetyczne 2x110 kV relacji Pasikowice – Wrocław (S-125, S-126)



Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)

- Linie elektroenergetyczne 2x110 kV relacji Pasikurówice – Wrocław (S-121, S-123)
Wzdłuż linii elektroenergetycznych wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Pasikurówice – Oleśnica Północ)
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Linie elektroenergetyczne 2x110kV relacji Pasikurówice – Wrocław biegnące w pasie pomiędzy liniami 110kV S-121/123 i S-125/126
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)

Poza liniami wyprowadzonymi ze stacji elektroenergetycznej „Pasikurówice” na obszarze gminy Długołęka zlokalizowane będą następujące linie elektroenergetyczne:

- Linia elektroenergetyczna 110 kV relacji EC Czechnica – Oleśnica (S-143)
Linia przewidziana do przebudowy bez zmiany jej przebiegu.
Wzdłuż linii elektroenergetycznej wyznacza się pas technologiczny o szerokości 30 metrów (po 15 metrów od osi linii w obu kierunkach)
- Dwie linie elektroenergetyczne 110 kV łączące linię elektroenergetyczną 110 kV relacji Pasikurówice – Oleśnica (S-129) z planowaną stacją energetyczną GPZ Długołęka zlokalizowaną w obrębie Byków. Przewidziano dwa warianty lokalizacji linii elektroenergetycznych. W przypadku wyboru jednego z wariantów drugi stanie się nieaktualny i należy przeznaczyć go na funkcję spójną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszego studium.

W celu pokrycia zapotrzebowania mocy aktualnie powstających i planowanych odbiorców oraz poprawy pewności zasilania w energię elektryczną gminy, projektowana jest stacja energetyczna 110/20 kV „Długołęka” zlokalizowana w obrębie Byków. Przewidziano dwa warianty lokalizacji stacji energetycznej. W przypadku wyboru jednego z wariantów drugi stanie się nieaktualny i należy przeznaczyć go na funkcję spójną z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obowiązującym w dniu uchwalenia niniejszego studium.

Dla terenów wskazanych pod zabudowę w przewiduje się :

- budowę dodatkowych stacji transformatorowych wraz z liniami zasilającymi stosowanie do zaistniałych potrzeb, których lokalizację należy uzależnić od rodzaju



i sposobu zabudowy;

- przełożenie lub skablowanie linii napowietrznych i niskiego napięcia , których obecny przebieg koliduje z istniejącą i planowaną zabudową w/w terenów.

Dla pasów technologicznych wyznaczonych wzdłuż linii elektroenergetycznych obowiązują następujące ustalenia dotyczące ograniczeń ich użytkowania i zagospodarowania:

- zakaz realizacji obiektów budowlanych przeznaczonych na stały pobyt ludzi, tj.:
 - zakazuje się lokalizowania budynków mieszkalnych i budynków użyteczności publicznej typu szkoła, szpital, internat, żłobek, przedszkole i podobne
 - zakazuje się lokalizowania miejsc stałego przebywania ludzi w związku z prowadzoną działalnością gospodarczą, turystyczną i rekreacyjną
 - ~~odstępstwa od tej zasady może udzielić właściciel linii, na warunkach przez siebie określonych~~
- ~~należy uzgadniać warunki lokalizacji wszelkich obiektów z właścicielem linii~~
- zakazuje się tworzenia hałd i nasypów oraz sadzenia roślinności wysokiej pod linią i w odległości od osi linii w obu kierunkach:
 - po 22 metry dla linii 400 kV relacji Pasikurowice – Czarna i Pasikurowice – Dobrzeń,
 - po 20 metrów dla linii 400 kV relacji Pasikurowice – Ostrów Wielkopolski
 - po 35 metrów dla linii 400 kV relacji Pasikurowice – Wrocław
 - ~~dla pozostałych linii odległość należy uzgodnić z właścicielem sieci~~
- ~~zalesienia terenów rolnych w pasie technologicznym linii mogą być przeprowadzane w uzgodnieniu z właścicielem linii, który określi maksymalną wysokość sadzonych drzew i krzewów.~~
- ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji stacji elektroenergetycznych oraz linii przesyłowej



4.7. Zaopatrzenie w gaz

Na obszarze gminy Długołęka eksploatowane będą następujące elementy sieci gazowej:

- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 200, PN 6,3MPa relacji Wrocław – Obwodnica Północna
dla gazociągu obowiązuje strefa ochronna o szerokości od 15 do 35 metrów od osi gazociągu w zależności od rodzaju obiektu terenowego.
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 300 , PN 6,3MPa relacji Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej
dla gazociągu relacji Zamknięcie Obwodnicy Wrocławskiej obowiązuje strefa ochronna, wyznaczana przez odległości podstawowe zredukowane w wielkości 15m, licząc od gazociągu
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, MOP 8,4MPa relacji Wrocław – Czeszów
dla gazociągu Czeszów - Wrocław obowiązuje strefa kontrolowana w wielkości 8 metrów (po 4 metry od osi gazociągu w obu kierunkach)
- gazociąg wysokiego ciśnienia DN 150, PN 6,3MPa do zakładu Term Hydral Wrocław
- gazociąg DN 100, PN 6,3 MPa do zakładu Bosch Mirków
- rurociąg gazowy dwóch gazociągów (Term Hydral, Bosch) DN 200
dla rurociągu obowiązuje strefa kontrolowana w wielkości 6 m (po 3 m od osi rurociągu)
- gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający do stacji redukcyjno - pomiarowej I° Prusowice DN 65, PN 6,3MPa
- gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający do stacji redukcyjno - pomiarowej I° Mirków - wieś DN 80, PN 6,3MPa
- gazociąg wysokiego ciśnienia zasilający do stacji redukcyjno - pomiarowej I° Kiełczów - wieś DN 100, PN 6,3MPa
- gazociąg zasilający do wsi Nieciszów (gmina Oleśnica) DN 100, PN 6,3MPa
- gazociąg zasilający do wsi Smardzów (gmina Oleśnica) DN 65, PN 6,3MPa
- gazociąg DN 150 z Wilczyc do stacji redukcyjno - pomiarowej w Oleśnicy z odgałęzzeniami DN 80 na Jelcz - Laskowice i DN 80 również do Oleśnicy. Odgałęzienia zlokalizowane w miejscowości Kątna.
- stacja pomiarowa I° Mirków – wieś
- stacja redukcyjno - pomiarowa I° Kiełczów – wieś
- stacja redukcyjno - pomiarowa I° Prusowice
- węzeł gazowy Kiełczów



Przewiduje się następujące inwestycje związane z rozwojem sieci gazowej:

- budowę gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, MOP 8,4MPa relacji Gałów – Kiełczów
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3MPa relacji Zębice – Kiełczów (Zdzieszowice – Wrocław)
- budowę stacji pomiarowej Kiełczów (kierunek Oleśnica)
- budowę stacji pomiarowej Mirków oraz likwidację istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I° Mirków

Strefa ochronna sieci gazowej wysokiego ciśnienia stanowi obszar, w którym operator sieci gazowej jest uprawniony do zapobiegania działalności mogącej mieć negatywny wpływ na jej trwałość i prawidłową eksploatację.

~~Ustala się obowiązek uzgodnienia z operatorem sieci gazowej lokalizacji obiektów wzdłuż strefy ochronnej oraz sposobu jej zagospodarowania.~~

Ustala się możliwość eksploatacji i modernizacji sieci gazowej oraz stacja redukcyjno – pomiarowych. I°

Przewiduje się gazyfikację wszystkich miejscowości gminy, gdzie jest to ze względów technicznych i ekonomicznych uzasadnione.

4.8. Zaopatrzenie w ciepło

Przewiduje się utrzymanie istniejącego indywidualnego systemu zaopatrzenia w ciepło z zaleceniem modernizacji i wymiany urządzeń grzewczych na urządzenia o wysokiej sprawności grzewczej i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń. Proponuje się przechodzenie na ogrzewanie gazowe w miejscowościach zarówno aktualnie wyposażonych w sieć gazową jak i w pozostałych, na terenach których zostanie gazyfikacja zrealizowana. Szczególnie należy dążyć do likwidacji lokalnych kotłowni poprzez zamianę nośnika energii na gaz lub inne paliwo, niepowodujące zanieczyszczenia powietrza atmosferycznego. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń lokalnych systemów zaopatrzenia w ciepło na terenach przeznaczonych pod zabudowę, pod warunkiem nienaruszania innych ustaleń, a szczególnie warunków ochrony wartości kulturowych i krajobrazowych oraz normatywów środowiskowych w zakresie zanieczyszczenia powietrza

4.9. Telekomunikacja

W zakresie telekomunikacji przewiduje się dalszą rozbudowę sieci telekomunikacyjnych zarówno w formie tradycyjnej jak i wykorzystując nowe technologie, postuluje się rozbudowę



i modernizację infrastruktury światłowodowej i objęcie całej gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci wojewódzkiej i krajowej z zachowaniem w lokalizacji wymogów ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych.

Ustala się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

W zakresie telekomunikacji zakłada się pełną dostępność do łączy telekomunikacyjnych, rozwój sieci teleinformatycznych. Dla zwiększenia dostępności sieci internetowej i rozwoju społeczeństwa informacyjnego, wskazuje się rozwój szerokopasmowego dostępu do Internetu, urządzenie ogólnodostępnych kawiarenek internetowych, rozwój sieci bezprzewodowych - budowę systemu nieodpłatnego dostępu do Internetu - np. za pomocą sieci Hotspotów.

4.10. Transport produktów naftowych

Na obszarze gminy Długołęka zlokalizowany jest tranzytowy rurociąg paliwowy Wrocław – Ostrów Wielkopolski.

5. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym zaliczyć można:

- budowę i przebudowę ulic i dróg wskazanych w rozdziale dotyczącym układu komunikacyjnego
- budowę nowych ujęć wody, stacji uzdatniania wody oraz wodociągów magistralnych, stacji uzdatniania wody oraz ujęć wody wskazanych w rozdziale dotyczącym zaopatrzenia w wodę
- budowę nowych oczyszczalni ścieków i obiektów związanych z gospodarką osadową
- objęcia system oczyszczania ścieków i gospodarki osadowej wszystkich terenów inwestycyjnych na obszarze gminy Długołęka
- budowę i modernizację systemu kanalizacji deszczowej



- rekultywację wysypisk odpadów
- gazyfikację wszystkich miejscowości gminy, gdzie jest to ze względów technicznych i ekonomicznych uzasadnione
- budowę linii elektroenergetycznych 2x110 kV łączących linię Pasikurówice – Oleśnica (S-129) z planowaną stacją energetyczną GPZ Długołęka zlokalizowaną w obrębie Byków
- rozbudowę linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia, budowę stacji transformatorowych
- utworzenie stacji kolejowej (przystanku osobowego) w miejscowości Ramiszów
- tworzenie przestrzeni publicznych o znaczeniu lokalnym
- budowa obiektów usług publicznych – w tym świetlic wiejskich
- budowę boisk sportowych placów zabaw,

6. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Do głównych inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym zaliczyć można:

- budowę drogi ekspresowej S8 (trasa E67 w korytarzu TEN-T)
- budowę wschodniej obwodnicy Wrocławia (Bielany – Łany – Długołęka, łącznik aglomeracyjny A4-S8)
- budowę nowych wałów przeciwpowodziowych w ramach programu „Odra 2006”
- budowę gazociąg wysokiego ciśnienia DN 500, MOP 8,4MPa relacji Gałów – Kiełczów
- budowę gazociągu wysokiego ciśnienia DN 300, PN 6,3MPa relacji Zębice – Kiełczów (Zdzieszowice – Wrocław)
- budowę stacji pomiarowej Kiełczów (kierunek Oleśnica)
- budowę stacji pomiarowej Mirków oraz likwidację istniejącej stacji redukcyjno – pomiarowej I° Mirków
- budowa linii elektroenergetycznej 2x110 kV Pasikurówice – Wrocław
- przebudowa linii elektroenergetycznej 110kV EC Czechnica - Oleśnica



7. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, w tym obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

7.1. Obszary, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych

Na podstawie art. 7 o ochronie gruntów rolnych i leśnych konieczność wykonania opracowań planistycznych wynika dla obszarów gruntów rolnych i leśnych przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne.

Sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w trybie określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym wymagają, zgodnie z obowiązującymi obecnie przepisami, następujące grunty przeznaczane na cele nierolnicze i leśne:

- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III
- grunty leśne stanowiące własność Skarbu Państwa
- pozostałe grunty leśne

Przeznaczenie tych gruntów na cele inne niż rolne i leśne, wymaga uzyskania zgód na szczeblu ministerialnym lub zgody marszałka województwa (w przypadku pozostałych gruntów leśnych), po uzyskaniu odpowiednich opinii. Na podstawie ustawy Prawo geologiczne i górnicze miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla terenów górniczych. Jednak, jeżeli przewidywane szkodliwe wpływy na środowisko będą nieznaczne, rada gminy może podjąć uchwałę o odstąpieniu od sporządzenia planu.

7.2. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Na obszarze gminy Długołęka nie występują obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości



7.3. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² oraz obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze gminy Długołęka dopuszcza się umiejscowienie obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² w następujących lokalizacjach:

- Obręb Mirków – obszar położony na południe od węzła drogowego drogi krajowej nr 98 ze wschodnią obwodnicą Wrocławia
- Obręb Długołęka – obszar położony na wschód od węzła drogowego drogi krajowej nr 98 ze wschodnią obwodnicą Wrocławia
- Obręb Ramiszów – obszary położony w widłach drogi S8 i drogi krajowej nr 98 (łącznika Długołęka) po prawej stronie drogi gminnej Ramiszów - Pasikurowice
- Obręb Długołęka – obszar położony między drogą wojewódzką Mirków - Dąbrowa a obszarem leśnym zlokalizowanym w północnej części obrębu
- Obręb Łozina – obszar położony na północny – zachód od węzła drogi ekspresowej S8 z drogą powiatową 1453D
- Obręb Łozina – obszar położony na południe od drogi S8
- Obręb Piecowice / Kamień – obszary położone na wschód od wschodniej obwodnicy Wrocławia

Na rysunku studium na obszary na których dopuszczono lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² znajduje się stosowny szraf.

7.4. Obszary przestrzeni publicznej

Działania w celu kreowania obszarów przestrzeni publicznej będą wpływać na poprawę jakości życia na obszarze gminy przez zaspokojenie potrzeb społecznych, kulturalnych, estetycznych mieszkańców wsi i pozostałych użytkowników oraz promowanie miejscowości. Umożliwią rozwój tożsamości lokalnej społeczności wiejskiej, zachowanie dziedzictwa kulturowego i specyfiki poszczególnych wsi oraz wpływać będą na wzrost atrakcyjności turystycznej i inwestycyjnej gminy. Dla poszczególnych miejscowości pożądane jest zachowanie, rozwój, ukształtowanie przestrzeni publicznych, wpisujących się w strukturę wsi, kształtujących centra wsi i podkreślających ich charakter. Takie przestrzenie, urządzone, bądź wzbogacane w formie np. parku, skweru, placów, w tym placu zabaw itp. służyć powinny z jednej strony potrzebie poprawy wizerunku wsi i uczynienia ich bardziej atrakcyjnymi, a z drugiej strony sprzyjać mają aktywizacji ludności, zaspakajaniu ich potrzeb



oraz rozwijaniu kontaktów międzyludzkich. Istotna jest ochrona atrakcyjnego krajobrazu postrzeganego z powszechnie dostępnych miejsc i ciągów widokowych. Obszary przestrzeni publicznej na terenie gminy powinny być uwzględnione poprzez odpowiednie ustalenia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

- Dla obszarów przestrzeni publicznej należy przyjąć usystematyzowany i ujednolicony dla całej gminy system rozmieszczania i wyglądu nośników reklamowych, ogłoszeniowych oraz informacyjnych
- Należy przystosować obszary przestrzeni publicznej zgodnie z potrzebami osób niepełnosprawnych
- W granicach zawartej zabudowy wsi należy dążyć do pełnego wyposażenia dróg publicznych w chodniki przystosowane dla pieszych ze szczególnym uwzględnieniem osób niepełnosprawnych
- Drogi publiczne w granicach zwartej zabudowy wsi powinny być oświetlone

8. Obszary, dla których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w tym obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić dla:

- części obrębu Łosice
- części obrębu Mirków
- części obrębu wsi Wilczyce
- część obrębu wsi Bielawa

Dla pozostałych terenów istnieją miejscowe plany zagospodarowania terenu, które należy stopniowo zmieniać zgodnie z polityką przestrzenną wskazaną w niniejszym studium.

Na rysunku studium wskazano obszary wymagające zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Na rysunku studium oznaczono „minimalny obszar zmiany MPZP”

Dla obszarów oznaczonych na rysunku studium jako „minimalny obszar zmiany MPZP” uchwała o przystąpieniu do zmiany MPZP musi obejmować co najmniej teren we wskazanych na rysunku granicach. Obszary te są preferowane dla zorganizowanej



działalności inwestycyjnej. Wyjątek od tej reguły stanowią tereny pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne urządzenia inwestycji celu publicznego.

9. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi (szczególnego zagrożenia powodzią) i osuwania się mas ziemnych

Dla doliny rzeki Odry i Widawy w granicach administracyjnych gminy Długołęka Dyrektor RZGW we Wrocławiu nie sporządził studium, o którym mowa w art. 79 ust. 2 Ustawy Prawo Wodne w brzmieniu sprzed 18.03.2011 r. (Dz. U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późniejszymi zmianami) z obszarami bezpośredniego zagrożenia powodzią oraz obszarami wymagającymi ochrony przed zalaniem z uwagi na ich zagospodarowanie, wartość gospodarczą lub kulturową.

Do czasu sporządzenia przez Prezesa KZGW map zagrożenia powodziowego, jedynie obszary międzywali cieków znajdujących się na przedmiotowym terenie uznaje się za obszary szczególnego zagrożenia powodzią na których obowiązują przepisy szczególne.

Jako treść informacyjną studium na rysunku ukazano zasięg terenów zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi. Zasięg ten nie jest jednak wiążący dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

W związku z modernizacją wrocławskiego węzła wodnego w ramach programu Odra 2006 na obszarze gminy Długołęka przewiduje się budowę oraz modernizację wałów przeciwpowodziowych:

- Obiekt 44.2 Wrocławskiego Węzła Wodnego (wał Wilczyce) –. Zakres robót obejmuje budowę nowego korpusu wału na odcinku od mostu na rzece Widawie do istniejącego wału na przedłużeniu ul. Łąkowej (długości ok. 1060 m) i jego uszczelnienie wraz z drogą serwisową służącą utrzymaniu wału, przejazdami przez wał i w razie potrzeby przepustami. Korpus wału zostanie dodatkowo zabezpieczony obsiewem mieszankami traw.
- Obiekt 45.2 Wrocławskiego Węzła Wodnego (wał Wilczyce) –Zakres robót obejmuje rozbudowę korpusu wału w celu uszczelnienia ekranem z maty bentonitowej i poprawienia stateczności wraz z niezbędną infrastrukturą: taką jak przejazdy, zjazdy, droga serwisowa i w razie potrzeby przepusty. Korpus wału zostanie dodatkowo zabezpieczony obsiewem mieszankami traw. Długość modernizowanego wału to ok. 610 m.



Docelowe rozmieszczenie grobli i wałów przeciwpowodziowych zostało oznaczone na rysunku studium.

Na obszarze gminy Długoleka nie występują obszary narażone na osuwanie się mas ziemnych.

10. Obiekty lub obszary dla, których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

W przypadku rozpoznania złoża kopaliny na południe od terenu górniczego „Januszkowice II” dla linii elektroenergetycznych 400kV Pasikurovice – Dobrzeń oraz 110kV Pasikurovice – Oleśnica wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny. Proponuje się aby szerokość filara ochronnego odpowiadała szerokości pasów technologicznych wyżej wymienionych linii. Na etapie sporządzania miejscowych planu zagospodarowania przestrzennego terenów górniczych możliwa jest modyfikacja szerokości filara ochronnego.

11. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Długoleka nie występują obszary pomników zagłady.

12. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji

Na obszarze gminy Długoleka rehabilitacji wymaga zabudowa byłych państwowych gospodarstw rolnych. Istotnym zadaniem w tym zakresie jest znalezienie inwestorów, którzy mogliby zagospodarować te tereny na cele działalności gospodarczej rolniczej lub nierolniczej. Rewitalizacją powinny zostać objęte nie tylko zabudowania gospodarcze i służące prowadzeniu działalności rolniczych, ale przede wszystkim zabudowa wielorodzinna zlokalizowana w sąsiedztwie PGR-ów.

Rekultywacją powinny zostać objęte nieczynne miejsca po eksploatacji surowców naturalnych.

13. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

W granicach administracyjnych gminy Długoleka terenami zamkniętymi są tereny kolejowe oraz tereny poligonu wojskowego „Pasikurovice”



Tereny zamknięte kolejowe obejmujące następujące działki:

Obręb Mirków – działka 323/12

Obręb Długołęka – działka 444/4

Obręb Byków – działka 388

Obręb Borowa – działka 318

Obręb Ramiszów – działka 913

Obręb Ramiszów – działka 102

Obręb Pasikowice – działka 430/3

Obręb Siedlec – działka 264/7

Tereny zamknięte poligonu wojskowego „Pasikowice” obejmują całą działkę nr 668 w obrębie Pasikowice. Na obszarze terenu zamkniętego poligonu wojskowego zlokalizowana jest strefa ochronna wokół miejsc detonacji materiałów wybuchowych ustanowiona na podstawie Zarządzenia Wojewody Dolnośląskiego. Granice strefy ochronnej są tożsame z granicami terenu zamkniętego poligonu wojskowego.

Wszystkie tereny zamknięte zostały wskazane na rysunku studium.

W przypadku utraty statusu terenu zamkniętego dla całości lub części poligonu wojskowego zlokalizowanego w obrębie Pasikowice dopuszcza się zmianę przeznaczenia otwartych terenów na tereny funkcji aktywności gospodarczej z wykluczeniem inwestycji uciążliwych (AG1)